

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. juni 2024 blev i sag nr. 100446:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

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 26/9 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Klage til Ankenævnet for forsikring over afgørelse fra ETU om afslag på dækning af skade på sommerhus beliggende ... Sagen har haft følgende forløb:

Vi overtager sommerhuset den 1. marts 2021. Til grund for købet foreligger vedlagte tilstandsrapport fra 24. august 2020. Vi tegner i forbindelse med købet ejerskifteforsikring hos ETU (police vedlagt).

Kort efter overtagelsen anmelder vi en mulig skade til ETU i form af en fugtplet på gulvet i stuen. En taksator fra ETU besigtiger ejendommen, og måler ikke forhøjet fugt ved pletten, og der foretages ikke yderligere fra ETUs side. Mail fra ETU af 29. marts 2021 med rapport vedlægges.

I begyndelsen af 2023 konstaterer vi en fugtskade ved et panel i stuen. Efter undersøgelse af kloak og vandtryk – der ikke viser fejl - anmelder vi skaden til ETU den 6. marts 2023.

En taksator fra ETU konstaterer forekomst af ægte hussvamp. Rapporten af 5. april 2023 fra taksator/... vedlægges. Hussvampens alder kan ikke afgøres endeligt.

ETU afviser at dække skaden den 4. maj 2023. Afgørelsen vedlægges.

Vi klager over afgørelsen til ETUs klageansvarlige den 19. maj 2023. Klagen vedlægges.

ETUs klageansvarlige afviser klagen den 13. juni 2023. Afgørelsen vedlægges.

Sideløbende med klagen har vi fået udarbejdet en byggeteknisk vurdering af 26. juni 2023 fra [klagerens rådgivende ingeniør] Rapporten vedlægges. Vi har endvidere fået udarbejdet en renoveringsbeskrivelse af 22. juni 2023, som vedlægges.

På baggrund af den byggetekniske vurdering fremsender vi den 29. juni 2023 en fornyet klage til ETU. Klagen vedlægges.

En taksator fra ETU genbesigtiger ejendommen den 4. september 2023. Vi har spurgt ETU, om der er udarbejdet en rapport i anledning af besigtigelsen, men ETU har ikke svaret os.

ETU afviser igen at dække skaden den 12. september 2023. Afgørelsen vedlægges.

Vi fastholder, at der er tale om en dækningsberettiget skade

Vi henviser i det hele til vores klager til ETU og er fortsat af den opfattelse, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Skaden var enten opstået ved overtagelsen den 1. marts 2021 eller der var nærliggende risiko for, at den kunne opstå på grund af den manglende ventilation af krybekælderen.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at ETUs taksator i marts 2021 ikke foretager fugtmålinger i krybekælderen, og den pågældende tager alene tager ét foto af krybekælderen ved at åbne lemmen i køkkenet. Såfremt ETUs taksator på det tidspunkt fysisk havde undersøgt krybekælderen, kunne den pågældende have konstateret, at ventilationen var stærkt mangelfuld mv. jf. beskrivelsen i den byggetekniske vurdering, og hvis skaden ikke allerede var opstået, kunne han have konstateret de forhold, der gjorde, at der var nærliggende risiko for, at der kunne opstå en svampe-skade.

Det er vores opfattelse, at tilstandsrapporten er misvisende og klart mangelfuld for så vidt angår forholdene i krybekælderen, der har ført til skaden eller den nærliggende risiko for skade. Vi skal i den forbindelse henvise forsikringsbetingelsernes punkt 4.1., hvoraf der fremgår

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der 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 en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Til ETUs afgørelse af 12. september 2023 har vi følgende afsluttende bemærkninger:

ETU misbruger fakta ved at lægge til grund, at svampen er under 2 år gammel. [Rådgivningsfirma] har i deres rapport af 5. april 2023 anført, at den kan være under 2 år gammel, hvis den generelt har haft gode vækstbetingelser, men det kan ikke udelukkes, at svampeangrebet kan være opstået for over 2 år siden.

ETUs afgørelsen er endvidere mangelfuld, da de ikke tager stilling til, at der – uanset svampens alder – var nærliggende risiko for, at svampen kunne opstå på grund af forhold i krybekælderen, der var til stede på købstidspunktet. Forhold der burde været beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket gør tilstandsrapporten misvisende og klart mangelfuld.

Skade har nedsat brugbarheden af sommerhuset væsentligt.

Af hensyn til vores tabsbegrænsningspligt har vi igangsat udbedringsarbejdet, men der er i det vedlagte materiale dokumentation for, hvordan de fysiske forhold har været. Vi står naturligvis til rådighed for supplerende oplysninger mv.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker skaden anerkendt som en dækningsberettiget skade. Vores økonomiske krav er udgiften til udbedring af skaden, etablering af tilstrækkelig ventilation samt diverse udgifter til undersøgelser og rapporter.

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

"Hermed skal jeg på vegne af selskabet komme med bemærkninger til klagen.

Oplysning om ejerskifteforsikringen

Klager har købt en 5-årige ejerskifteforsikring med en standard dækning under police ... med betingelserne EJE-01. Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 18. februar 2021.

Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er opført i 1974 med tilbygning fra 1983. Ejendommen er i et plan med krybekælder.

Anmeldt forhold

Klager anmelder den 03. marts 2023

Den 14./15. januar 2023 konstaterede vi en fugtskade på panelerne på væg mellem stue og værelse i vores sommerhus. I stuen var et stykke af panelet nærmest krøllet sammen. På værelset er panelet ved at slippe væggen. Vi anmeldte skaden til [andet selskab] via vores husforsikring. Under besøget af taksator blev det konstateret, at der er en fugt/svampeskade under gulvet i stuen. [Husforsikringsselskabet] har efterfølgende afslået at dække skaden, da de ikke mener, at den er dækningsberettiget. De har oplyst os om, at vi kunne vende tilbage, hvis en vandsporingsundersøgelse eller en TV inspektion af kloakken, viste skader. Vi har nu fået gennemført begge undersøgelser. Ingen af viser skade på rør eller kloak, der kan give anledning til fugt/svampeskaden i huset. Forholdet anmeldes herefter til jer.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ...

Den beskikkede bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten oplyst følgende

Ankenævnet for Forsikring

4.

100446

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5. Ingen bemærkninger		
B. Sekundære bygningsdele		
7 Gulvkonstruktion og gulve		
7.2 Belægninger	K1	Trægulv har vaskeræteffekt (kvældede brædder): - i hele stueplan Note: Skaden er af mindre omfang. Forholdet kan skyldes manglende opvarmning og Der kan ikke måles forhøjet fugt, men kvældning er tegn på en højere fugtpåvirkning under gulvet.

Sælger af ejendommen oplyser i købsaftalen:

Varmepumpe:

Køber er gjort bekendt med, at varmepumpen i stuen (luft til luft model) er af ældre dato og har en periodisk defekt. Varmepumpen overdrages derfor til køber uden nogen former for funktionsgaranti.

Uenighed:

Ankenævnet skal tage stilling til hvorvidt det konstaterede skimmelangreb udgør en dækningsberettigende skade.

Sagsfremstilling

Klager anmelder den 08. marts 2021:

Vi har ondt af en fugtplet på trægulvet i stuen. Vi er blevet opmærksomme på skaden i forbindelse med overtagelsen. Fugtpletten er på gulvet, hvor der har stået et skab, som sælger har fjernet inden overtagelsen. Vi kunne derfor ikke se skaden ifm. fremvisningerne. Det ser ikke ud som om, at fugten kommer oppefra. Vi har via mægler spurgt sælger, om der evt. er spildt noget på stedet. Det kan sælger ikke huske, men det kan ikke udelukkes.

På baggrund af denne anmeldelse foretager [fugtfirma] på vegne af selskabet besigtigelse af det anmeldte forhold den 22. marts 2022.

Som det fremgår af taksatorrapporten, blev der ikke målt forhøjet fugtværdier på gulvet og væggen.

Taksatoren kunne dog konstatere, at ventilationsristene til krybekælderen var halvt tildækket. Klager modtager taksatorrapporten sammen med ejerskifteforsikringen afvisning i mail af 29. marts 2021.

Klager anmelder den 03. marts 2023 en ny fugtskade, hvor der konstateres svampeangreb under gulvet i stuen. ... behandler det anmeldte forhold på vegne af selskabet og indhenter en rapport fra [rådgivningsfirma].

Ejerskifteforsikringen afviser i mail af 04. maj 2023 at det anmeldte forhold er dækket af ejerskifteforsikringen, idet selskabet vurderer, at skaden er opstået efter overtagelsen, fordi klager ikke har fået genskabt tilstrækkeligt ventilation i krybekælderen, som oplyst i forbindelse med skadebehandlingen i 2021.

Endvidere vurderer ejerskifteforsikringen at tilstandsrapportens oplysning om, at trægulvets tilstand er tegn på en højere fugtpåvirkning under gulvet.

Denne afgørelse påklages til selskabets klageansvarlig, der ved mail af 13. juni 2023, fastholder afvisningen, idet der samtidig gøres gældende, at svampeangrebet er opstået som følge af klager ikke har fritlagt ventilationsristene omtalt i taksatorrapporten af 22. marts 2021.

Klager anmoder den 29. juni 2023 selskabets klageansvarlig om en revurdering med henvisning til indhenter byggeteknisk rapport.

Selskabet foretager en genbesigtigelse ved egen taksator, hvorefter selskabets klageansvarlig ved mail af 12. september 2023 på ny fastholder afvisningen. Afvisningen suppleres denne gang med at hverken den bygningssagkyndig ved besigtigelsen den 19. august 2020 eller [fugtfirma] ved besigtigelsen den 22. marts 2022 har målt forhøjet fugtværdier.

Vurdering

Klager har som kravstiller efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige principper bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Det skal bemærkes, at opstigende grundfugt er almindeligt og forventeligt i tidligere tiders byggerier, hvor der blev bygget med andre/mindre fugtbegrænsende foranstaltninger end efter bygningsreglementet fra 1972, der først er gældende efter ejendommens opførelse i 1972.

Klager bliver allerede inden købet af ejendommen og forsikringen i tilstandsrapporten gjort opmærksom på, at der er tegn på en højere fugtpåvirkning under gulvet – altså en opfugtning i krybekælderen. Klager havde på baggrund af denne oplysning grundlag for at foretage nærmere undersøgelse af fugtsituationen i krybekælderen inden købet, hvilket klager ikke gjorde.

I forbindelse med [fugtfirmas] besigtigelse i marts 2021, bliver klager gjort opmærksom på, at ventilationen i krybekælderen ikke er optimal grundet halvtildækkede ventilationsriste. På baggrund af denne oplysning havde klager igen grundlag for at foretage nærmere undersøgelse af krybekælderen, hvilket klager ikke gjorde.

Hvis klager havde foretaget nærmere undersøgelse af krybekælderen inden købet eller efter besigtigelsen i 2021, havde klager med overvejende sandsynlighed genskabt tilstrækkeligt ventilation i krybekælderen.

Samtidig bemærkes, at i købsaftalen er klager gjort opmærksom på, at varmekilde/varmepumpe har periodisk defekt, hvorfor manglende opvarmning efter overtagelse kan være årsag til det anmeldte forhold med henvisning til oplysningen i tilstandsrapporten.

Klager har været klar over eller burde have været klar over, at overstående oplysninger udløser en handlepligt som husejer for at undgå skader. Når handlepligten tilsidesættes, er det ensbetydende med at tabsbegrænsningspligten ikke opfyldes.

Eftersom der ikke er målt forhøjet fugtværdier af den bygningssagkyndig ved besigtigelsen den 19. august 2020 eller af [fugtfirma] ved besigtigelsen den 22. marts 2022 må det lægges til grund, at svampeangrebet er opstået efter overtagelsen som følge af opstigende grundfrugt, hvilket understøttes af rapporten fra [rådgivningsfirma]."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 4/12 2023 bl.a. anført:

"Følgende skader er omfattet af vores ejerskifteforsikring:

3. Hvad dækker forsikringen?

3.1 Forsikringen dækker

3.1.1 Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2 Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

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.

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

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

Vi gør gældende, at både hussvampeskaden og skimmelsvampeskaden i vores sommerhus skyldes forhold ved bygningen, der har givet nærliggende risiko for skade, og der er tale om forhold, som var til stede ved overtagelsen i marts 2021. Vi gør endvidere gældende, at årsagen til skaderne skyldes forhold, der har været klart forkert og mangelfuldt beskrevet i tilstandsrapporten, og som vi således ikke har været bekendt med ved overtagelsen af sommerhuset. Herudover mener vi ikke, at vi har tilsidesat vores handlepligt.

Vi har følgende uddybende bemærkninger til ETUs indlæg:

ETU gør gældende, at skaderne er opstået efter overtagelsen af ejendommen.

Vi mener ikke, at der er belæg for at konstatere dette. Vi henviser til [rådgivningsfirmas] rapport fra april 2023, hvoraf det fremgår, at alderen på hussvampen ikke kan fastslås endeligt. Under alle omstændigheder mener vi ikke, at alderen på hussvampen eller skimmelsvampen er afgørende, da forholdene, der har givet anledning til svampene, var til stede på tidspunktet for overtagelsen.

ETU mener, at vi ikke har skabt tilstrækkelig ventilation i krybekælderen, hvilket vi efter ETUs opfattelse burde have gjort på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten og efter ETUs besigtigelsen af fugtpletten i marts 2021.

Vi mener ikke, at oplysningerne i tilstandsrapporten har givet os anledning til at undersøge forholdene i krybekælderen nærmere. Tilstandsrapporten angiver, at der ingen bemærkninger er til krybekælderen. Forholdet vedrørende gulvet er anført som en K1 bemærkning (mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion). Den byggesagkyndige har ikke målt forhøjet fugt i huset, men den byggesagkyndige burde have undersøgt krybekælderen og i den forbindelse blandt andet have konstateret, at ventilationsristene var tildækket af gulv og isolering, hvorfor ventilationen ikke fungerede. Der henvises til byggeteknisk notat af 26. juni 2023.

Vi kan i den forbindelse oplyse, at [det firma], der har udarbejdet tilstandsrapporten, har betalt kr. 125.000 i erstatning til os. Der er ifølge [firmaet] tale om et forlig af procesøkonomiske årsager, men det er naturligvis udtryk for, at tilstandsrapporten har været klart mangelfuld.

Vi skal gentage, at ETUs taksator i marts 2021 ikke foretager fugtmålinger i krybekælderen, og den pågældende tager alene ét foto af krybekælderen ved at åbne lemme i køkkenet. Såfremt ETUs taksator på det tidspunkt fysisk havde undersøgt krybekælderen, kunne den pågældende også have konstateret, at ventilationen var stærkt mangelfuld, og hvis skaden ikke allerede var opstået, kunne han have konstateret de forhold, der gjorde, at der var nærliggende risiko for, at der kunne opstå en svampeskade. Vi blev anbefalet at fritlægge ventilationsristene, hvilket vi gjorde efter nogen tid, men det har faktisk ingen effekt haft, da de var tildækkede af gulv og isolering, ligesom der var en række andre forhold, der nedsatte ventilationen i krybekælderen. Anmeldelsen og den efterfølgende undersøgelse betryggede os i, at der ikke var tale om alvorlige forhold, som vi burde undersøge nærmere (vi henviser til ETUs konklusion om, at fugten skyldes, at der var spildt noget på gulvet). Vi mener derfor ikke, at vi har undladt handlinger, der kan medføre, at vi har tildelsat tabsbegrænsningspligten.

Det forhold, at vi ved købet er blevet gjort bekendt med, at varmepumpen periodisk havde været defekt, kan ikke føre til et andet resultat. Oplysningen gjorde os opmærksom på, at det formentlig ville være nødvendigt at skifte varmepumpen (hvilket vi gjorde i marts 2021), men oplysningen kan ikke med rimelighed give anledning til at foretage en nærmere undersøgelse af krybekældrens konstruktion.

Vi kan ikke bestride, at opstigende grundfugt er almindeligt og forventeligt i tidligere tiders byggerier, men det ændrer ikke på, at man som køber af en ældre ejendom bør kunne have tillid til, at tilstandsrapporten indeholder relevante advarsler om, hvad der skal undersøges nærmere eller udbedres straks. Det har ikke været tilfældet her. Det skal understreges, at der har været tale om grundlæggende og alvorlige fejl ved ventilationen i krybekælderen. Fejl som en byggesagkyndig nemt ville have kunne konstatere, såfremt kælderen fysisk var blevet besigtiget. Det er endvidere vores synspunkt, at ETU ikke kan fraskrive sig ansvaret for en skade ved at henvise til en undersøgelse, der blev foretaget i marts 2021, der - jævnfør oven for - på ingen måde gav os anledning til at tro, at der var noget grundlæggende galt med krybekælderen.

Vi fastholder derfor, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Vores krav er udgiften til udbedring af skaden, etablering af tilstrækkelig ventilation samt diverse udgifter til undersøgelser og rapporter (i alt ca. kr. 440.000), naturligvis med fradrag af den erstatning, vi har modtaget fra [det firma der har udfærdiget tilstandsrapporten]."

Selskabet har i brev af 25/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger giver anledning til følgende:

Oplysning i tilstandsrapporten

Inden købet af ejendommen bliver klager gjort bekendt med, at trægulvene i hele stueplan har vaskebræteffekt (kvældede brædder), og at kvældning er tegn på en højere fugtpåvirkning under gulvet.

Denne oplysning i tilstandsrapporten burde have givet klager anledning til nærmere undersøgelse og i den forbindelse en nærmere undersøgelse af krybekælderens.

Havde klager foretaget en sådan nærmere undersøgelse, ville klager inden købet af ejendommen og ejerskifteforsikringen med overvejende sandsynlighed have fået konstateret, at der ikke var tilstrækkelig ventilation i krybekælderens.

Den bygningssagkyndiges ansvar

Klager anfører, at den bygningssagkyndige burde have undersøgt krybekælderens – eller sagt med andre ord så har den bygningssagkyndig begået fejl og forsømmelse i forbindelse med tilstandsrapporten.

I forhold til spørgsmålet om den bygningssagkyndige har eller ikke har undersøgt krybekælderens henviser selskabet til, at Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har kompetence til at behandle klager over fejl i tilstandsrapporten

Ejerskifteforsikringen dækker ikke fejl og forsømmelse begået af den bygningssagkyndige i forbindelse med tilstandsrapporten.

I øvrigt klager oplyser, at der er indgået aftale med den bygningssagkyndige om erstatning for forholdet.

Erstatning for forholdet

Klager har fået erstatning for forholdet fra den bygningssagkyndige for skadens omfang og konsekvens, og derfor har klager ikke noget krav mod ejerskifteforsikringen, hvis ankenævnet måtte mene at forholdet udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Klager har naturligvis ikke få samme forhold erstattet mere end en gang.

Klagers aftale med den bygningssagkyndige om erstatning for forholdet afskærer samtidig selskabet fra at indtale et erstatningskrav mod den bygningssagkyndige i forholdet til en eventuel dækningsberettigende skade.

Selskabets ansvarsfrihed følger af princippet i §21 i forsikringsaftaleloven.

Oplysning om manglende ventilation i krybekælderens

Klager overtager ejendommen den 18. februar 2021, og i marts 2021 bliver klager gjort opmærksom på, at ventilationen i krybekælderens ikke er optimal grundet halvtildækket ventilationsriste.

Klager anfører, at ventilationsristene efter nogen tid – efter marts 2021 – blev fritlagt, men ved selskabets taksators besigtigelse i september 2023 kunne det konstateres, at ventilationsristene ikke var fritlagt jfr. nedenstående foto fra besigtigelsen

...

Klager anfører tillige, at dette faktisk havde ingen effekt, da ventilationsristene var tildækkede af isolering og gulv, ligesom der var en række andre forhold der nedsatte ventilationen i krybekælderen.

Selskabet fastholder, at klager i hvert fald siden marts 2021 har været bekendt med manglende ventilation i krybekælderen og trods denne viden har klager ikke levet op til sin forpligtelse som husejer, da der ikke iværksættes tiltag til afhjælpning af dette.

Tiltag til afhjælpning af den manglende ventilation ville formentlig ikke kunne udgøre en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen med henvisning til oplysningen i tilstandsrapporten om en højere fugtpåvirkning under gulvet. Dog ville den bygningssagkyndige med overvejende sandsynlighed kunne holdes ansvar.

Frugtmåling

I forbindelse med tilstandsrapporten målte den bygningssagkyndige ikke forhøjet fugt i gulvene, og [fugtfirma] målte i forbindelse med besigtigelsen i marts 2021 heller ikke forhøjet fugt i gulvene og væggene.

[Fugtfirma] skulle ud fra anmeldelsen af 08. marts 2021 undersøge om en enkelte stående fugtplet på trægulvet, hvor der tidligere havde stået et skab, udgjorde en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. [Fugtfirma] skulle ikke foretage en nærmere undersøgelse af krybekælderen, da klager ikke havde anført dette som mulig skadeårsag. Ved den visuelle besigtigelse konstaterede [fugtfirmaet] ikke svampeangreb, hvorfor der ikke var grundlag for en nærmere undersøgelse.

Selskabet henviser til klagers bevisbyrde efter almindelige forsikringsretlige og erstatningsretlige principper.

En egentlig fugtmåling af krybekælderen bliver først foretaget i april 2023 – altså over 2 år efter overtagelsen den 18. februar 2021 men også over 2 år efter klager har været bekendt med at ikke tilstrækkelig ventilation i krybekælderen.

Det er selskabets opfattelse, at klager ud fra oplysningen i tilstandsrapporten om en højere fugtpåvirkning under gulvet burde have undersøgt forholdet nærmere før købet.

Svampeangrebet

Klager anfører, at forholdene, der har givet anledning til svampene, var til stede på tidspunktet for overtagelsen.

Hvis Ankenævnet måtte være enige med klager i dette, så skal ankenævnet tillige tage stilling til om årsagen til svampeangrebet er klagers manglende iværksættelse af tiltag til afhjælpning af den manglende ventilation i krybekælderen i over 2 år.

Ankenævnet skal også være opmærksom på, at tilbygningen er opført i 1983, hvor nogle ventilationsriste blokeres. Alligevel konstateres der først svampeangreb ca. 40 år senere, hvilket efter selskabets opfattelse ikke taler for, at blokering af disse ventilationsriste er årsag til det anmeldte forhold.

Sammenfattende

Selskabet gør fortsat gældende, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Før købet af ejendommen er klager bekendt med oplysningen i tilstandsrapporten om en højere fugtpåvirkning under gulvet, hvorfor klager burde have undersøgt dette nærmere inden købet.

Kort tid efter overtagelsen den 18. februar 2021 bliver klager bekendt med manglende ventilation i krybekælderen som følge af halvtildækket ventilationsriste, hvorfor klager burde have iværksat tiltag til at afhjælpning heraf.

Klager har tilsidesat dels sin undersøgelsespligt og dels sin vedligeholdelsespligt og har derved forårsaget den anmeldte skade.

Klager har indgået aftale om erstatning med den bygningssagkyndige for skadens omfang og konsekvens, hvilket betyder

- at klager ikke har noget krav mod ejerskifteforsikringen, da samme skade kun kan erstattes en gang, men også
- at selskabet er ansvarsfri efter princippet i § 21 i forsikringsaftaleloven, da selskabet er afskåret fra at indtale et erstatningskrav mod den bygningssagkyndig som følge af begået fejl og forsømmelse i forbindelse med tilstandsrapporten.

Det forhold, at den aftalte erstatning ikke dækker alle klagers udgifter, kan alene komme klager til skade, idet klagers krav mod den bygningssagkyndige for skadens omfang og konsekvens anses for at være sammenfaldende med det krav, som klager gør gældende over for ejerskifteforsikringen.

Ved en dækningsberettigende skade dækker ejerskifteforsikringen udbedring af skaden samt rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand. Selskabet kan på foreliggende ikke anerkende dækning af et krav på i alt ca. kr. 440.000, som anført af klager, da selskabet ikke har haft mulighed for at opgøre kravet."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 12/2 2024 bl.a. anført:

"Supplerende bemærkninger til ETUs indlæg af 25. januar 2024 (vores bemærkninger er angivet med kursiv).

'Oplysning i tilstandsrapporten

Inden købet af ejendommen bliver klager gjort bekendt med, at trægulvene i hele stueplan har vaskebræteffekt (kvældede brædder), og at kvældning er tegn på en højere fugtpåvirkning under gulvet. Denne oplysning i tilstandsrapporten burde have givet klager anledning til nærmere undersøgelse og i den forbindelse en nærmere undersøgelse af krybekælderen. Havde klager foretaget en sådan nærmere undersøgelse, ville klager inden købet af ejendommen og ejerskifteforsik-

ringen med overvejende sandsynlighed havde fået konstateret, at der ikke var tilstrækkelig ventilation i krybekælderen.'

Vi fastholder, at oplysningerne i tilstandsrapporten ikke burde give os anledning til at undersøge forholdene i krybekælderen nærmere. Tilstandsrapporten angiver, at der ingen bemærkninger er til krybekælderen. Forholdet vedrørende gulvet er anført som en K1 bemærkning (mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion).

'Den bygningssagkyndiges ansvar

Klager anfører, at den bygningssagkyndige burde have undersøgt krybekælderen – eller sagt med andre ord så har den bygningssagkyndig begået fejl og forsømmelse i forbindelse med tilstandsrapporten. I forhold til spørgsmålet om den bygningssagkyndige har eller ikke har undersøgt krybekælderen henviser selskabet til, at Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har kompetence til at behandle klager over fejl i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen dækker ikke fejl og forsømmelse begået af den bygningssagkyndige i forbindelse med tilstandsrapporten. I øvrigt klager oplyser, at der er indgået aftale med den bygningssagkyndige om erstatning for forholdet.'

Vi gør gældende, at både hussvampeskaden og skimmelsvampeskaden i vores sommerhus skyldes forhold ved bygningen, der har givet nærliggende risiko for skade, og der er tale om forhold, som var til stede ved overtagelsen i marts 2021. Vi gør endvidere gældende, at årsagen til skaderne skyldes forhold, der har været klart forkert og mangelfuldt beskrevet i tilstandsrapporten, og som vi således ikke har været bekendt med ved overtagelsen af sommerhuset. Forhold, der er klart forkert og mangelfuldt beskrevet i tilstandsrapporten kan dækkes af ejerskifteforsikringen (hvis øvrige betingelser er opfyldt), jf. punkt 4.1. i forsikringsbetingelserne.

'Erstatning for forholdet

Klager har fået erstatning for forholdet fra den bygningssagkyndige for skadens omfang og konsekvens, og derfor har klager ikke noget krav mod ejerskifteforsikringen, hvis ankenævnet måtte mene at forholdet udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Klager har naturligvis ikke få samme forhold erstattet mere end en gang.

Klagers aftale med den bygningssagkyndige om erstatning for forholdet afskærer samtidig selskabet fra at indtale et erstatningskrav mod den bygningssagkyndige i forholdet til en eventuel dækningsberettigende skade. Selskabets ansvarsfrihed følger af princippet i §21 i forsikringsaftaleloven.'

FAL § 21 omhandler rettidig anmeldelse af skader. Vi bestrider, at FAL §21 kan begrunde, at vi er afskåret fra at få skaden dækket af ETU. Efter vores opfattelse har vi et krav mod ETU i henhold til den ejerskifteforsikring, som vi har tegnet. Ejerskifteforsikringen udelukker ikke dækning for forhold, der klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. punkt 4 i forsikringsbetingelserne. Det forhold, at ETU ikke kan søge regres hos [firma der har udfærdiget tilstandsrapporten] ændrer ikke herpå. Vi er naturligvis opmærksomme på, at en dækning fra ETU skal nedsættes med det beløb, som vi har modtaget fra [det firma som har udfærdiget tilstandsrapporten].

'Oplysning om manglende ventilation i krybekælderen

Klager overtager ejendommen den 18. februar 2021, og i marts 2021 bliver klager gjort opmærksom på, at ventilationen i krybekælderen ikke er optimal grundet halvtildækket ventilationsriste.

Klager anfører, at ventilationsristene efter nogen tid – efter marts 2021 – blev fritlagt, men ved selskabets taksators besigtigelse i september 2023 kunne det konstateres, at ventilationsristene ikke var fritlagt jfr. nedenstående foto fra besigtigelsen. Klager anfører tillige, at dette faktisk

havde ingen effekt, da ventilationsristene var tildækkede af isolering og gulv, ligesom der var en række andre forhold der nedsatte ventilationen i krybekælderen.

Selskabet fastholder, at klager i hvert fald siden marts 2021 har været bekendt med manglende ventilation i krybekælderen og trods denne viden har klager ikke levet op til sin forpligtelse som husejer, da der ikke iværksættes tiltag til afhjælpning af dette.

Tiltag til afhjælpning af den manglende ventilation ville formentlig ikke kunne udgøre en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen med henvisning til oplysningen i tilstandsrapporten om en højere fugtpåvirkning under gulvet. Dog ville den bygningssagkyndige med overvejende sandsynlighed kunne holdes ansvar.'

Vi fastholder, at vi ikke har undladt handlinger, der kan medføre, at vi har tilsidesat tabsbegrænsningspligten. Vi henviser til vores tidligere bemærkninger herom, herunder særligt, at tilstandsrapporten ingen bemærkninger havde til krybekælderen, idet vi naturligvis gik ud fra, at rapporten baserede sig på en grundig fysisk undersøgelse af krybekælderen. Den ene delvist tildækkede ventilationsrist ville ikke have ændret noget på grund af den indvendige tildækning.

'Frugtmåling

I forbindelse med tilstandsrapporten målte den bygningssagkyndige ikke forhøjet fugt i gulvene, og [fugtfirma] målte i forbindelse med besigtigelsen i marts 2021 heller ikke forhøjet fugt i gulvene og væggene. [Fugtfirma] skulle ud fra anmeldelsen af 08. marts 2021 undersøge om en enkelte stående fugtplet på trægulvet, hvor der tidligere havde stået et skab, udgjorde en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. [Fugtfirma] skulle ikke foretage en nærmere undersøgelse af krybekælderen, da klager ikke havde anført dette som mulig skadeårsag. Ved den visuelle besigtigelse konstaterede [fugtfirmaet] ikke svampeangreb, hvorfor der ikke var grundlag for en nærmere undersøgelse.

Selskabet henviser til klagers bevisbyrde efter almindelige forsikringsretlige og erstatningsretlige principper. En egentlig frugtmåling af krybekælderen bliver først foretaget i april 2023 – altså over 2 år efter overtagelsen den 18. februar 2021, men også over 2 år efter klager har været bekendt med at ikke tilstrækkelig ventilation i krybekælderen.

Det er selskabets opfattelse, at klager ud fra oplysningen i tilstandsrapporten om en højere fugtpåvirkning under gulvet burde have undersøgt forholdet nærmere før købet.'

Vi anmeldte skaden fra marts 2021 til ETU, hvorefter de fik en byggesagkyndig til at undersøge det nærmere. Det er ikke rimeligt at forvente, at vi på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten skulle angive, at den mulige årsag til skaden var manglende ventilation af krybekælderen og svampeangreb i kælderen.

Vi skal gentage, at ETUs byggesagkyndig i marts 2021 ikke foretager frugtmålinger i krybekælderen, og den pågældende tager alene ét foto af krybekælderen ved at åbne lemmen i køkkenet. Såfremt ETUs byggesagkyndig på det tidspunkt fysisk havde undersøgt krybekælderen, kunne den pågældende også have konstateret, at ventilationen var stærkt mangelfuld, og hvis skaden ikke allerede var opstået, kunne han have konstateret de forhold, der gjorde, at der var nærliggende risiko for, at der kunne opstå en svampeskade. Anmeldelsen og den efterfølgende undersøgelse be-

tryggede os i, at der ikke var tale om alvorlige forhold, som vi burde undersøge nærmere (vi henviser til ETUs konklusion om, at fugten skyldes, at der var spildt noget på gulvet).

'Svampeangrebet

Klager anfører, at forholdene, der har givet anledning til svampene, var til stede på tidspunktet for overtagelsen. Hvis Ankenævnet måtte være enige med klager i dette, så skal ankenævnet tillige tage stilling til om årsagen til svampeangrebet er klagers manglende iværksættelse af tiltag til afhjælpning af den manglende ventilation i krybekælderen i over 2 år.

Ankenævnet skal også være opmærksom på, at tilbygningen er opført i 1983, hvor nogle ventilationsriste blokeres. Alligevel konstateres der først svampeangreb ca. 40 år senere, hvilket efter selskabets opfattelse ikke taler for, at blokering af disse ventilationsriste er årsag til det anmeldte forhold.'

Vi henviser til Byggeteknisk notat af 26. juni 2023, der angiver følgende om årsagen til skaden:

'Samlet vurdering

På baggrund af ovenstående vurderinger, er det [klagerens rådgivende ingeniørs] samlede vurdering, at vækst af ægte hussvamp samt uacceptable forekomster af skimmelsvamp med overvejende sandsynlighed var forårsaget af utilstrækkelig ventilation af krybekælderen og/eller overisolering af gulvkonstruktionen i tilbygningen. Det vurderes desuden at angreb af ægte hussvamp nedsætter ejendommens holdbarhed nævneværdigt samt at de mikrobielle forhold kan forårsage indeklimagener som nedsætter ejendommens brugsværdi. Ud over ovenstående, vurderes det at ventilationsforholdene burde været beskrevet i tilstandsrapport, da de nemt kunne undersøges uden anvendelse af værktøj. Det vurderes på den baggrund at tilstandsrapporten var misvisende og klart ufyldstgørende.'

'Sammenfattende

Selskabet gør fortsat gældende, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Før købet af ejendommen er klager bekendt med oplysningen i tilstandsrapporten om en højere fugtpåvirkning under gulvet, hvorfor klager burde have undersøgt dette nærmere inden købet.

Kort tid efter overtagelsen den 18. februar 2021 bliver klager bekendt med manglende ventilation i krybekælderen som følge af halvtildækket ventilationsriste, hvorfor klager burde have iværksat tiltag til at afhjælpning heraf.

Klager har tilsidesat dels sin undersøgelsespligt og dels sin vedligeholdelsespligt og har derved forårsaget den anmeldte skade.

Klager har indgået aftale om erstatning med den bygningssagkyndige for skadens omfang og konsekvens, hvilket betyder

- at klager ikke har noget krav mod ejerskifteforsikringen, da samme skade kun kan erstattes en gang, men også
- at selskabet er ansvarsfri efter princippet i § 21 i forsikringsaftaleloven, da selskabet er afskåret fra at indtale et erstatningskrav mod den bygningssagkyndig som følge af begået fejl og forsømmelse i forbindelse med tilstandsrapporten.

Det forhold, at den aftalte erstatning ikke dækker alle klagers udgifter, kan alene komme klager til skade, idet klagers krav mod den bygningssagkyndige for skadens omfang og konsekvens anses

for at være sammenfaldende med det krav, som klager gør gældende over for ejerskifteforsikringen.

Ved en dækningsberettigende skade dækker ejerskifteforsikringen udbedring af skaden samt rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand. Selskabet kan på foreliggende ikke anerkende dækning af et krav på i alt ca. kr. 440.000, som anført af klager, da selskabet ikke har haft mulighed for at opføre kravet.'

Vi henviser i det hele til vores klage samt overnævnte og tidligere indsendte bemærkninger. I forhold til vores tab på kr. ca. 440.000, så kan beløbet fuldt ud dokumenteres."

Selskabet har i brev af 20/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger giver anledning til følgende:

Ejerskifteforsikringens skadesbegreb

Klager henviser til det af klager indhentet Byggeteknisk notat af 26. juni 2023, at svampeangrebet med overvejende sandsynlighed er forårsaget af utilstrækkelig ventilation af krybekælderen og/eller overisolering af gulvkonstruktionen i tilbygningen.

I så fald burde der efter selskabets opfattelse være målt forhøjet fugtværdier i forbindelse med den bygningssagkyndiges besigtigelse den 19. august 2020 og taksatorens besigtigelse den 22. marts 2021 med henvisning til at tilbygningen er opført i 1983, hvor nogle ventilationsriste blokeres.

Hvis Ankenævnet måtte mene, at forholdet opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb, er det forsat selskabets opfattelse at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen med henvisning til tidligere anført samt det nedenfor anførte.

Oplysning i tilstandsrapporten og den bygningssagkyndiges ansvar

Klager mener ikke, at nedenstående oplysning fra tilstandsrapport burde give anledning til nærmere undersøgelse, idet forholdet har anmærkning K1.

B. Sekundære bygningsdele		
7 Gulvkonstruktion og gulve		
7.2 Belægninger	K1	Trægulv har vaskebrætteffekt (kvældede brædder): - i hele stueplan Note: Skaden er af mindre omfang. Forholdet kan skyldes manglende opvarmning. og Der kan ikke måles forhøjet fugt, men kvældning er tegn på en højere fugtpåvirkning under gulvet.

Selskabet er som sådan enig i, at selve anmærkning K1 ikke i sig selv giver anledning til nærmere undersøgelse – i så fald skulle anmærkningen have været UN (Undersøges Nærmere) - men derimod burde oplysningen om, at **kvældning er tegn på en højere fugtpåvirkning under gulvet**, have givet anledning til nærmere undersøgelse.

Det er selskabets opfattelse, at forholdet **ikke** er klart forkert og mangelfuld beskrevet i tilstandsrapporten, idet klager på grundlag af oplysningen om **kvældning er tegn på en højere fugtpåvirkning under gulvet** har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtningen.

Som tidligere anført dækker ejerskifteforsikringen ikke fejl og forsømmelse begået af den bygningssagkyndige i forbindelse med tilstandsrapporten, og den bygningssagkyndige har tilsyneladende erkendt sit ansvar, idet klager har fået erstatning for forholdet fra den bygningssagkyndige.

Erstatning for forholdet og tabsbegrænsningspligt

Selskabet fastholder, at klager ikke har noget krav mod ejerskifteforsikringen, hvis ankenævnet måtte mene, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen: fordi klager har fået erstatning for forholdet fra den bygningssagkyndige for skadens omfang og konsekvens og/eller fordi klagers aftale med den bygningssagkyndige om erstatning for forholdet afskærer samtidig selskabet fra at indtale et erstatningskrav mod den bygningssagkyndige i forholdet til en eventuel dækningsberettigende skade jfr. princippet i §21 i forsikringsaftaleloven.

§ 21 i forsikringsaftaleloven omhandler i stk. 2 retsvirkning over for den sikrede, når selskabet på grund af sikredes forsømmelse/handling er afskåret fra at begrænse selskabets ansvar.

Det forhold, at klager ikke har indgået erstatningsaftale med den bygningssagkyndige som ikke gav fuld dækning for skadens omfang og konsekvens, kan ikke føre til, at ejerskifteforsikringen skal dække denne difference. Klager har accepteret et erstatningsbeløb for skadens omfang og konsekvens fra den bygningssagkyndige velvidende, at dette erstatningsbeløb ikke gav fuld dækning, hvorved klager bevist har valgt at påføre ejerskifteforsikringen et tab ved ikke at have opfyldt sin tabsbegrænsningspligt.

Selskabet henviser til Ankenævnets kendelse 99695, som illustrerer, at en forsikringstager ikke kan indgå aftaler med vidende om, at en sådan aftale vil medføre at ejerskifteforsikringen lider et tab.

Endvidere fastholder selskabet, at klager ikke har opfyldt sin tabsbegrænsningspligt ved ikke at etablere ventilation i krybekælderen i marts 2021, hvor klager bliver bekendt med, at ventilationen i krybekælderen ikke er optimal. Henset til oplysningen i tilstandsrapporten om **kvældning er tegn på en højere fugtpåvirkning under gulvet** og oplysning i taksatorrapporten fra 22. marts 2021 om ikke optimal ventilation i krybekælderen, burde klager have iværksat tiltag for at sikre ventilation i krybekælderen.

Sammenfattende

Selskabet gør fortsat gældende, at klager ikke har noget krav mod ejerskifteforsikring med henvisning til det anførte i sagen, som der henvises til."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 11/3 2024 bl.a. anført:

"ETUs bemærkninger (indlæg 3) giver anledning til følgende:

ETU anfører, at 'Klager henviser til det af klager indhentet Byggeteknisk notat af 26. juni 2023, at svampeangrebet med overvejende sandsynlighed er forårsaget af utilstrækkelig ventilation af krybekælderen og/eller overisolering af gulvkonstruktionen i tilbygningen.

I så fald burde der efter selskabets opfattelse være målt forhøjet fugtværdier i forbindelse med den bygningssagkyndiges besigtigelse den 19. august 2020 og taksatorens besigtigelse den 22.

marts 2021 med henvisning til at tilbygningen er opført i 1983, hvor nogle ventilationsriste blokeres'.

For så vidt angår sidstnævnte skal det oplyses, at vi ikke er bekendt med, at hverken den byggesagkyndige i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten eller ETUs taksator har foretaget en fysisk besigtigelse af kælderen, herunder foretaget fugtmålinger i kælderen. Derimod tager taksatoren alene et foto af krybekælderen gennem en lem ned til kælderen i køkkenet. Således har ETUs byggesagkyndige været fysisk i sommerhuset uden, at det har givet pågældende anledning til fysisk at undersøge krybekælderen.

Konklusionen på ETUs undersøgelse var, at fugten (pletten) skyldtes, at der var spildt noget på gulvet, hvilket betryggede os i, at der ikke var tale om alvorlige forhold, som vi skulle undersøge nærmere.

Det skal oplyses, at det senere har vist sig, at der hvor pletten var på gulvet, er det samme sted som modersvampen har siddet under gulvbrædderne.

Såfremt der, mod vores formodning, skulle foreligge dokumentation for, at ETU fysisk har besigtiget kælderen, herunder data om fugtmålinger i kælderen bør ETU fremsende disse, så de kan indgå i ankenævnets behandling af sagen.

Endvidere anfører ETU, at Selskabet er som sådan enig i, at selve anmærkningen K1 ikke i sig selv giver anledning til nærmere undersøgelse, men derimod burde oplysningen om, at **kvældning er tegn på en højere fugtpåvirkning under gulvet**, have givet anledning til nærmere undersøgelse. I så fald skulle anmærkningen have været betegnet som UN (Undersøges Nærmere).

Det er selskabets opfattelse, at forholdet **ikke** er klart forkert og mangelfuld beskrevet i tilstandsrapporten, idet klager på grundlag af oplysningen om **kvældning er tegn på en højere fugtpåvirkning under gulvet** har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtningen.'

Vi henholder os til vores tidligere bemærkninger om ovennævnte K1 anmærkning og skal blot supplerende bemærke, at anmærkningen i tilstandsrapporten og 'pletten' heller ikke gav ETUs byggesagkyndige anledning til fysisk at foretage en nærmere undersøgelse af krybekælderen i forbindelse med taksatorens besigtigelse den 22. marts 2021. Vi er således forundret over, at ETU mener, at anmærkningen skulle have givet os grund til at foretage en nærmere undersøgelse af kælderen, når deres egen byggesagkyndig, som må formodes at have viden om, hvordan sådanne anmærkninger skal læses og om fugtskader, ikke føler anledning til at foretage en fysisk undersøgelse af kælderen.

Sammenfattende er det forsat vores opfattelse, at ETU's tilgang til undersøgelse af skaderne har været meget lemfældigt og uprofessionel håndteret. Det skal særligt ses i lyset af, at der har været tale om grundlæggende og alvorlige fejl ved ventilationen i krybekælderen. Fejl som en byggesagkyndig nemt vil kunne have konstateret hvis, der var sket en fysisk besigtigelse af kælderen."

Selskabet har i brev af 15/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

" Klagers bemærkninger giver anledning til følgende:

Oplysning i tilstandsrapporten

Det anførte af klager giver ikke anledning til nye bemærkninger i forhold til punkt 7.2 i tilstandsrapporten.

Klager bliver via tilstandsrapporten bekendt med, at vaskebræteeffekten er tegn på en højere fugtpåvirkning under gulvet.

I forhold til punkt 5 i tilstandsrapporten

5. Kældrekrybekælder/terrændæk
5. Ingen bemærkninger

bemærkes, at den bygningssagkyndig ved besigtigelsen den 19. august 2020 i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten ikke har konstateret forhold, som gav anledning til anmærkning i tilstandsrapporten, f.eks. skimmel, svamp eller en højere fugtpåvirkning til trods for konstateret vaskebræteeffekt under tilstandsrapportens punkt 7.2.

Den bygningssagkyndiges ansvar

Det anførte af klager giver ikke anledning til nye bemærkninger – dog henvises der til ovenfor anførte.

Selskabet fastholder, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at forholdet er klart forkert og mangelfuld beskrevet i tilstandsrapporten, og det forhold, at klager har fået erstatning for forholdet fra den bygningssagkyndige, kan ikke føre til en anden vurdering.

Erstatning for forholdet

Det anførte af klager giver ikke anledning til nye bemærkninger, men selskabet bemærker dog:

§ 21 stk. 1 i forsikringsaftaleloven omhandler den sikredes pligt til anmeldelse efter indtræden af forsikringsbegivenheden, hvis den sikrede vil rejse krav over for selskabet.

§ 21 stk. 1 i forsikringsaftaleloven omhandler bl.a. den sikredes pligt til at oplyse selskabet om stændigheder, som ville ophæve eller begrænse forsikringens ansvar/dækning og konsekvenserne for den sikrede ved at forsømme dette.

I den aktuelle sag må det antages, at ejerskifteforsikring ved en dækningsberettigende skade ville kunne indtræde i klagers krav mod den bygningssagkyndige. Klagers aftale med den bygningssagkyndige om erstatning for forholdet afskærer selskabet fra at indtræde i klagers ret til at indtale et erstatningskrav mod den bygningssagkyndige.

Tabsbegrænsningspligt - oplysning om manglende ventilation i krybekælderen

Det anførte af klager giver ikke anledning til nye bemærkninger, men selskabet bemærker dog:

Når klager bliver bekendt med forhold, som kan udvikle sig til skade, har klager en handlepligt som husejer – også selv om tilstandsrapporten ikke indeholder bemærkninger angående dette forhold.

Siden marts 2021 har klager været bekendt med manglende ventilation i krybekælderen, men alligevel har klager ikke straks derefter genetableret ventilationen i krybekælderen.

Frugtmåling

Det anførte af klager giver ikke anledning til nye bemærkninger, men selskabet bemærker dog, at det ikke er taksatorens opgave at undersøge krybekælderen i anledning af den anmeldte skade på gulvet – især når der ikke er målt forhøjet fugt.

Svampeangrebet

Klager henviser til Byggeteknisk notat af 26. juni 2023, hvoraf fremgår:

at vækst af ægte hussvamp samt uacceptable forekomster af skimmelsvamp med overvejende sandsynlighed var forårsaget af utilstrækkelig ventilation af krybekælderen og/eller overisolering af gulvkonstruktionen i tilbygningen

Selskabet henviser til, at [rådgivningsfirma] den 05. april 2023 vurderer, at det registreret svampeangreb har en alder på 1- 1½ år, og således opstået efter klager bliver bekendt med den mangelfulde ventilation af krybekælderen i marts 2021.

Selskabet henviser også til, at svampeangrebet konstateres ca. 40 år efter opførelsen af tilbygning i 1983, hvorfor det ikke er sandsynligt, at årsagen til svampeangrebet har været til stede ved klagers overtagelse af ejendommen.

Sammenfattende

Selskabet gør fortsat gældende, at klager ikke har noget krav mod ejerskifteforsikring med henvisning til det anførte i sagen, som der henvises til."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget renoveringsbeskrivelse af 22/6 2023 fra klagerens rådgivende ingeniør og fotografier. Uddrag af bilagene gives nedenfor. Af tilstandsrapport af 24/8 2020 fremgår bl.a.:

"7. Gulvkonstruktion og gulve

7.2 Belægninger K1

Trægulv har vaskebræteffekt (kvældede brædder):

- i hele stueplan

Note: Skaden er af mindre omfang. Forholdet kan skyldes manglende opvarmning. og Der kan kke måles forhøjet fugt, men kvældning er tegn på en højere fugtpåvirkning under gulvet."

Af skadesanmeldelse af 8/3 2021 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget?

Dato 18.02.2021

Hvor er skaden sket?

Skadested ...

Er skaden sket i beboelsesbygningen Ja

Er skaden sket i garage/carport Nej

Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket I stuen

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Vi har opdaget en fugtplet på trægulvet i stuen. Vi er blevet opmærksomme på skaden i forbindelse med overtagelsen. Fugtpletten er på gulvet, hvor der har stået et skab, som sælger har fjernet inden overtagelsen. Vi kunne derfor ikke se skaden ifm. fremvisningerne. Det ser ikke ud som om, at fugten kommer oppefra. Vi har via mægler spurgt sælger, om der evt. er spildt noget på stedet. Det kan sælger ikke huske, men det kan ikke udelukkes. Vi har billeder af fugtskaden"

Af byggeteknisk rapport af 22/3 2021 udarbejdet af fugtfirma som ekstern taksator for selskabet fremgår bl.a.:

"Den skadede bygningsdels alder (evt. skøn): 47 år

Den skadede bygningsdels materiale: Fyrretræ

...

1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen + foto af hvert forhold med en sigende undertekst

...

Der blev målt 13,9 % vand i gulvet = OK. Bør ligge under 16 % vand.

...

Tramex i grønt = OK

...

Væggen blev målt med Gann måleren. Der blev målt 54,8 digits. Det er under Grænseværdierne, der bør ligge under 80,0 digits. Se Gann skema længere nede

...

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

2.1 Formegentlig en oppefra kommende hændelse. Pletten var et lokalt sted helt inde ved væggen, hvor der var kommet en sortsværtet plet i det ludbehandlede fyrretræs gulvbrædt.

3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige af forholdet?

3.1 FT. har slebet på pletten, så den var næsten væk, da jeg var der. Der blev ikke målt forhøjet fugtværdier. Min anbefaling er, at vaske gulvet der hvor pletten har været, nogle gange, og efterfølgende vaske hele gulvet.

...

5. Er forholdet nævnt i tilstandsrapporten?

5.1 Nej

...

7. Vurderer du at forholdet/forholdene var visuelle for den der skrev tilstandsrapporten?

7.1 Nej

Ja, hvorfor?

Nej, hvorfor ikke? Pletten var ikke synlig, da den var under et skab.

8. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen:

Jeg fugt målte gulvet og væggen. Øjebliksbilledet var, at der ikke kunne måles forhøjet fugtværdier

(se billeder). Jeg åbnede lemmen, der er i køkkenet, ned til krybekælderen, hvor jeg kunne se, murstens søjlerne, der bærer gulvet. Der var synlig murpap imellem søjlen og bjælkerne (fugtforanstaltning) Se billeder

Jeg bemærkede, at lemmen ikke var isoleret, og at der var nedfaldet isolering flere steder. Se billeder. Det er en god ide, at få ordnet det.

Jeg bemærkede også, at ventilationsristene til krybekælderen langs fliseindgangen, var halvt tildækket. De bør være helt fri.

...

Det er ca. under her pletten er.

...

Der er kun ca. 4 cm rist, og fliser går helt op til risten

...

Rist bag krukke

...

Rist mod vej = ok"

Af skadesanmeldelse af 3/3 2023 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget?

Dato 14.01.2023

Hvor er skaden sket?

Skadested ...

Er skaden sket i beboelsesbygningen Ja

Er skaden sket i garage/carport Nej

Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket

I stuen, væg mellem stue og værelse, under gulvet

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Den 14./15. januar 2023 konstaterede vi en fugtskade på panelerne på væg mellem stue og værelse i vores sommerhus. I stuen var et stykke af panelet nærmest krøllet sammen. På værelset er panelet ved at slippe væggen. Vi anmeldte skaden til ... via vores husforsikring. Under besøget af taksator blev det konstateret, at der er en fugt/svampeskade under gulvet i stuen. [Husforsikringsselskabet] har efterfølgende afslået at dække skaden, da de ikke mener, at den er dækningsberettiget. De har oplyst os om, at vi kunne vende tilbage, hvis en vandspøringsundersøgelse eller en TV inspektion af kloakken, viste skader. Vi har nu fået gennemført begge undersøgelser. Ingen af viser skade på rør eller kloak, der kan give anledning til fugt/svampeskaden i huset. Forholdet anmeldes herefter til jer."

Af rapport "svampeundersøgelse i krybekælderdek i ejendommen" af 5/4 2023 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Besigtigelsen blev foretaget den 31. marts 2023.

1. Formål

Formålet med besigtigelsen var at udføre en svampeundersøgelse i krybekælderdek i ejendommen ...

2. Baggrund

Det blev oplyst af ..., at der var registreret svampevækst og nedbrydning i fodpanel i stue.

Det blev aftalt at nedenstående skulle vurderes:

Omfang på svampeangreb i bygningskonstruktionerne

Skønnet alder på svampeangrebet. Det skal vurderes om svampeangrebet har en alder på over eller under 2 år

3. Konstruktion

Kun relevante konstruktioner er beskrevet.

Ejendommen var opført som fritidshus i et plan i 1974. Der var opført tilbygning mod haveside i 1983.

Gulvkonstruktionen var udført som krybekælderdek opbygget som angivet:

Gulvplanker som gulvbelægning

Bjælkelag (ca. 50 * 100 mm)

Ca. 100 mm mineraluld holdt oppe med spredt forskalling

Hulrum ca. 0,5 m (samlet højde betondæk til overside gulv – ca. 0,7 m)

Betondæk

I mellemgang og badeværelse var gulvkonstruktionen udført som betondæk. Rendfundamentet var udført i beton og punktfundamenter var udført i teglsten. Krybekælderens var ventileret med kanaler i rendfundamentet. Effekten af kanalerne blev ikke undersøgt. Der blev generelt ikke registreret synlige tegn på ventilation i krybekælderens.

Facade- og indervægskonstruktionerne var udført som murede vægge, sandsynligvis udført i teglsten og porebeton.

4. Metode

Ejendommen blev gennemgået visuelt.

Fugtforholdene i murværk og betondæk blev målt som fugtvariationer med Gann Hydromette BL UNI 11 med B55 føler.

Træfugtindhold [%] blev målt med Gann Hydromette, BL Compact 1.

Relativ luftfugtighed og temperatur blev målt med Gann Hydromette, BL RH-T Flex. Overfladetemperatur blev målt med Gann Hydromette, BL Compact IR.

Tabel 1. Forklaring til måleværdier.

Fugtværdier (vejledende)	Tørt	Fugtigt / vådt
Måling af fugt i gipsplade (Digits)	0 – 40 D	41 – 160 D
Måling af fugt i porebeton (Digits)	0 – 50 D	51 – 160 D
Måling af fugt i tegl, mursten (Digits)	0 – 70 D	71 – 160 D
Måling af fugt i beton (Digits)	0 – 90 D	91 – 160 D
Måling af træfugt [%]	8 – 15 %	16 – 27 %
Måling af relativ luftfugtighed i konstruktioner		< 75 % 76 - 100 %

Tabel 2. Relativ luftfugtighed – variation i indeklimaet over året.

Fugtværdier (vejledende)	Relativ luftfugtighed – inde	Årstid
Relativ luftfugtighed [%]	40 - 45 % ved 20 °C	December - marts
Relativ luftfugtighed [%]	50 - 60 % ved 20 °C	April – juli
Relativ luftfugtighed [%]	60 - 70 % ved 20 °C	August - oktober
Relativ luftfugtighed [%]	45 - 55 % ved 20 °C	November

5. Resultat

Der blev registreret angreb af Ægte hussvamp (*Serpula lacrymans*) i krybekælderen og krybekælderderdækket i stue og værelse, se tegning 1.

Der blev registreret angreb af Ægte hussvamp i fodpaneler i stue og værelse.

Der blev generelt registreret tegn på forekomst af skimmelsvampe på forskallingsbrædderne på undersiden af krybekælderderdækket.

Der blev registreret et træfugtniveau i forskalling og i undersiden af bjælkelaget på op til 20 %, hvilket skal betragtes som forhøjet for årstiden.

Der blev registreret et forhøjet fugtniveau i punkt- og rendfundamenter samt i betondækket med måleværdier på op til 130 Digits.

Der blev registreret en relativ luftfugtighed på 77,1 % ved 9,3°C i indeklimaet i krybekælderen.

Fig. 1 Udsnit af krybekælder under stue

...

1. Der blev registreret angreb af Ægte hussvamp

Fig. 2 Udsnit af krybekælder under værelse

...

1. Der blev registreret angreb af Ægte hussvamp

I stueplan blev der registreret et forhøjet fugtniveau nederst i den murede teglstensvæg mellem værelse og mellemgang.

I de øvrige vægge i stueplan blev der ikke registreret forhøjede fugtniveauer.

Fig. 3 Udsnit af stue

...

1. Der blev registreret angreb af Ægte hussvamp og nedbrydninger i fodpanel

Fig. 4 Udsnit af værelse

...

1. Der blev registreret angreb af Ægte hussvamp og nedbrydninger i fodpanel
2. Der blev registreret forhøjede fugtniveauer nederst i indervæggen

Fig. 5 Udsnit af stue og gavlværelse

...

1. Der var ikke adgang til gulvkonstruktionen i tilbygning mod gavlside

...

6. Konklusion

På baggrund af undersøgelsen kunne der registreres et større område på ca. 9,0 m² i krybekælderkonstruktionen, omfattende stue og værelse, med synlige tegn på angreb af Ægte hussvamp (*Serpula lacrymans*).

Svampeangrebet havde givet anledning til nedbrydninger i krybekælderdekkeet i et ukendt omfang.

Det er vores vurdering, at det registrerede svampeangreb har en alder på minimum 1 – 1½ år.

En Ægte hussvamp har ved optimale vækstbetingelser en væksthastighed på op til ca. 10 mm i døgnet. Væksten vil typisk opstå fra en svampespore og vil derfra vokse ud i alle retninger ved spidsvækst (apikal vækst).

Væksthastigheden¹ afhænger af fugtforhold (20 – 30 % træfugt), temperatur (20°C) og substrat (nåletræ).

Der vil i krybekælderen være forskelle i fugt- og temperaturforholdene over året, og dermed vil væksthastigheden for svampen være varierende.

Vi vurderer sammenfattet at omfanget og nedbrydningerne forårsaget af Ægte hussvamp i krybekælderen og i krybekælderdekkeet, kan være under 2 år gammelt, hvis svampen generelt har haft gode vækstbetingelser.

Da vækstforholdene for Ægte hussvamp i krybekælderkonstruktionen vil være varierende over året, kan det ikke udelukkes, at svampeangrebet kan være opstået for over 2 år siden.

I forbindelse med angreb af Ægte hussvamp skal der foretages nedenstående undersøgelser og tiltag:

Svampeangrebet skal omfangsbestemmes, dette udføres ved at foretage blotlægninger i bygningskonstruktionerne. Der skal yderligere regnes med en 'sikkerhedszone' på minimum 0,5 m. Efter blotlægning af bygningskonstruktionerne foretages der undersøgelse af rådgiver, og der udarbejdes rapport med omfangsvurdering og vejledning til svampebekæmpelse. Der foretages svampebekæmpelse af håndværker efter anvisninger fra rådgiver.

Svampeangrebet skyldes at bygningskonstruktionerne i krybekælderen er opfugtede, som følge af opstigende grundfugt og manglende ventilation af krybekælderen.

Vi anbefaler at krybekælderen nedlægges og ombygges til en terrændækskonstruktion i forbindelse med en eventuel udbedring af svampeskaden, da det efter vores vurdering, ikke er muligt at få en tilfredsstillende fugtbalance i krybekælderen."

Af byggeteknisk undersøgelse af 26/6 2023 fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Den 7. juni 2023 har [klagerens rådgivende ingeniør] foretaget undersøgelse af fritidshuset, der er beliggende på adressen ... Undersøgelsen blev gennemført efter aftale med ..., ejer. Baggrunden for undersøgelsen var, at [rådgivningsfirma] havde konstateret ægte hussvamp i ejendommen.

Forud for nærværende undersøgelse havde ejer anmeldt forholdet til ETU-forsikring hvor ejer har tegnet ejerskifteforsikring. ETU-forsikring har afvist forholdet som dækningsberettiget, med den begrundelse, at ejer skulle have fritlagt sokkelventilation i nordvendt facade.

Formålet med undersøgelsen var at foretage en byggeteknisk undersøgelse af ejendommen, og på baggrund af undersøgelsen vurderer hvad der med sandsynlighed havde forårsaget angreb af ægte hussvamp.

...

Observationer

Generelt

Ved undersøgelsen var gulvkonstruktionen fjernet i kammer samt dele af stuen, jf. foto 1-2. I krybekælderen blev det observeret at huset var bygget med randfundament af beton samt murede søjler til understøtning af gulvkonstruktionen. Derudover blev der observeret en gennemgående muret væg til understøttelse af tung skillevæg mellem stue og kammer. Der blev på tung skillevæg mellem stue og kammer observeret kraftig vækst af hussvamp samt begyndende trænedbrydning, jf. foto 3-4.

Kammer

I kammeret blev det observeret at husets oprindelige ventilationsrist mod vest, var blokeret af gulvkonstruktionen i tilbygning, jf. foto 5, samt at ventilationsåbningen i nordvendt facade ingen funktion havde, da ventilationens åbning var placeret midt i gulvkonstruktionen samt at åbningen var udført som borede huller, jf. foto 6. Der blev desuden observeret at murpappen var overpudset.

Krybekælder under stue

I krybekælderen under stuen, blev det ligeledes observeret at huset oprindelige ventilation mod vest var blokeret af tilbygningen. Her blev ventilationsåbningen anvendt som trækkanal til installationer, jf. foto 7. Langs sydvendt facade var der suppleret med 2-3 Ø100mm ventilationshuller med riste. Det blev vurderet på stedet at den supplerede ventilation langs sydvendt facade var tilstrækkelig selvom de delvist var placeret bag søjler, jf. foto 8.

Tilbygning

Den ene ende af stuen samt soveværelset var placeret i tilbygningen, jf. foto 9. Det blev observeret at gulvet var gennemgående mellem den oprindelige del og tilbygningen. Det blev vurderet på stedet at gulvet havde været renoveret relativt for nyligt. Gulvets liggeretning samt højden på gulvkonstruktionen i tilbygning forårsager at gulvstrøerne ligger på tværs af ejendommen og dermed blokerer for alt ventilation fra vestvendt gavl. Via kammeret kunne gulvkonstruktionen visuelt undersøges. Der blev vurderet på stedet, at gulvkonstruktion i tilbygningen var udført som nedenstående (set oppefra):

20-22mm fyrretræsgulv på 2x5" gulvstrøer.

120-145mm mineraluld.

Fugtspærre af plastfolie.

Terrændæk af beton.

Udvendige forhold

Der blev på den vestvendte gavl observeret en ventilationsrist, jf. foto 10. Ved undersøgelse af ventilationsristens funktion, blev det konstateret at risten var blokeret af gulvstrøer, og dermed ingen effekt havde.

På den sydvendte facade var der etableret supplerende ventilation under træterrassen, jf. foto 11. Der blev vurderet på stedet, at ventilationen var tilstrækkelig i dette område.

Langs den nordvendte facade blev der observeret ventilationsriste under niveau. Ingen af ventilationsristene havde nogen effekt, da de var blokeret af gulvkonstruktionerne.

Mikrobielle forhold

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 1 stk. V8-agar aftryksprøve til analyse for spiredygtige skimmelsvampesporer. Den udtagne prøve blev efterfølgende analyseret på laboratoriet hos [klagerens rådgivende ingeniør]. Analyseresultatet af den udtagne prøve fremgår af nedenstående tabel samt vedlagt som bilag 4.

V8-agar aftryksprøve

Prøve nr.	Prøvetagningssted	CFU	Skimmelsvampe
-----------	-------------------	-----	---------------

AF-1	Gulvstrø i tilbygning	47	<i>Penicillium spp.</i>
		27	<i>Aspergillus sp.</i>
		26	<i>Aspergillus versicolor</i> (IA)
		20	Gær (IA)
		1	<i>Absidia sp.</i>
		1	<i>Cladosporium sp.</i>
		1	Uidentificeret
		123	Total

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 og prøveudtagning giver undersøgelsen anledning til at vurdere følgende:

Ventilation

At krybekælderen var utilstrækkeligt ventileret. Det vurderes desuden at den utilstrækkelige ventilation var forårsaget af, at tilbygningen samt at gulvkonstruktionen i tilbygningen blokerede husets oprindelige ventilation uden der var suppleret med kompenserende ny ventilation. Eksisterende ventilationsforhold er indtegnet på tegningsbilag vedlagt som bilag 2.

At ventilationsriste i nordvendt facade ingen effekt havde. Dette begrundes med, at de var placeret midt i gulvkonstruktionen og dermed blokeret af enten isolering eller gulvstrøer. Det vurderes desuden at dette forhold nemt kunne være observeret, både indefra samt udefra.

At krybekælderen bør suppleres med ny kompenserende ventilation.

Mikrobielle forhold

At der i gulvkonstruktionen var uacceptable forekomster af spiredygtige skimmelsvampesporer. Det vurderes desuden at artsammensætningen af de detekterede skimmelsvampesporer var atypisk, og havde en overrepræsentation af fugtskade relaterede skimmelsvampesporer.

At forekomsterne af spiredygtige skimmelsvampesporer med overvejende sandsynlighed var forårsaget af uhensigtsmæssig udført gulvkonstruktion i tilbygningen med en overisolering og- eller forårsaget af utilstrækkelig ventilation af krybekælderen.

Samlet vurdering

På baggrund af ovenstående vurderinger, er det [klagerens rådgivende ingeniørs] samlede vurdering, at vækst af ægte hussvamp samt uacceptable forekomster af skimmelsvamp med overvejende sandsynlighed var forårsaget af utilstrækkelig ventilation af krybekælderen og- eller overisoleret af gulvkonstruktionen i tilbygningen. Det vurderes desuden at angreb af ægte hussvamp nedsætter ejendommens holdbarhed nævneværdigt samt at de mikrobielle forhold kan forårsage indeklimagener som nedsætter ejendommens brugsværdi.

Ud over ovenstående, vurderes det at ventilationsforholdene burde været beskrevet i tilstandsrapport, da de nemt kunne undersøges udefra uden anvendelse af værktøj. Det vurderes på den baggrund at tilstandsrapporten var misvisende og klart ufyldstgørende.

Handlingsplan

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

Der udarbejdes en renoveringsbeskrivelse, så gulvkonstruktionen kan blive tilstrækkeligt ventileret.

Der udarbejdes en renoveringsbeskrivelse på renovering efter ægte hussvamp samt skimmelsvamp.

Det anbefales, at sagen følges af rådgiver med ekspertise på byggeteknik, miljø, fugt- og skimmel-svampeområdet. Dette arbejde kan udføres af [klagerens rådgivende ingeniør]."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. 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.

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1974 – den 18/2 2021. Klageren anmeldte den 8/3 2021 en fugtplet på trægulvet i stuen. Selskabet afviste forholdet i mail af 29/3 2021. Klageren anmeldte den 3/3 2023 "en fugtskade på panelerne på væg mellem stue og værelse". Klageren oplyste i anmeldelsen, at "vi anmeldte skaden til [husforsikringsselskabet]", og at det under besøget af husforsikringsselskabets taksator blev konstateret, at der er en fugt/svampeskade under gulvet i stuen. Klageren ønsker, at selskabet dækker en udbedring af skaden, etablering af tilstrækkelig ventilation samt udgifter til undersøgelser og rapporter. Klageren har oplyst, at dette beløber sig til i alt cirka 440.000,00 kr. fratrukket 125.000,00 kr., som klageren har oplyst at have modtaget i erstatning fra det firma, der har udfærdiget tilstandsrapporten.

Klageren har anført, at der er tale om en dækningsberettigende skade, der enten var opstået ved overtagelsen, eller som der var nærliggende risiko for på grund af manglende ventilation af krybekælderen. Selskabets taksator foretog ikke fugtmålinger af krybekælderen i marts 2021. Der blev alene taget et fotografi ved at åbne lemmen i køkkenet. Klageren har anført, at "såfremt ETUs taksator på det tidspunkt fysisk havde undersøgt krybekælderen, kunne den pågældende have konstateret, at ventilationen var stærkt mangelfuld mv. jf. beskrivelsen i den byggetekniske vurdering, og hvis skaden ikke allerede var opstået, kunne han have konstateret de forhold, der gjorde, at der var nærliggende risiko for, at der kunne opstå en svampeskade". Klageren har påpeget, at konklusionen på selskabets undersøgelse i 2021 var, at pletten skyldtes at der var spildt noget. Klageren har anført, at det "betryggede os i, at der ikke var tale om alvorlige forhold, som vi skulle undersøge nærmere". Det har senere vist sig, at der hvor pletten på gulvet var, er det samme sted, som modersvampen har siddet under gulvbrædderne. Klageren har anført, at selskabet misbruger fakta ved at lægge til grund, at svampen er under to år gammel. Rådgivningsfirmaet har i deres rapport af 5/4 2023 anført, at den kan være under to år gammel, hvis den generelt har haft gode vækstbetingelser, men det kan ikke udelukkes, at svampeangrebet kan være opstået for over to år siden. Klageren har anført, at selskabets afgørelser "er endvidere mangelfuld, da de ikke tager stilling til, at der – uanset svampens alder – var nærliggende risiko for, at svampen kunne opstå på grund af forhold i krybekælderen, der

var til stede på købstidspunktet. Forhold der burde været beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket gør tilstandsrapporten misvisende og klart mangelfuld". Hvad angår K1-anmærkningen har klageren anført, at bemærkningen i tilstandsrapporten og "pletten" heller ikke gav selskabets bygningssagkyndige anledning til fysisk at foretage en nærmere undersøgelse af krybekælderen i forbindelse med taksatorens besigtigelse den 22/3 2021. Klageren har anført, at "vi er således forundret over, at ETU mener, at bemærkningen skulle have givet os grund til at foretage en nærmere undersøgelse af kælderen, når deres egen byggesagkyndig, som må formodes at have viden om, hvordan sådanne bemærkninger skal læses og om fugtskader, ikke føler anledning til at foretage en fysisk undersøgelse af kælderen". Selskabets tilgang til undersøgelse af skaderne har været lemfældig og uprofessionelt håndteret. Klageren har anført, at "det skal særligt ses i lyset af, at der har været tale om grundlæggende og alvorlige fejl ved ventilationen i krybekælderen. Fejl som en byggesagkyndig nemt vil kunne have konstateret hvis, der var sket en fysisk besigtigelse af kælderen".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Opstigende grundfugt er almindeligt og forventeligt i tidligere tiders byggerier. Selskabet har anført, at klageren allerede inden købet af ejendommen blev gjort opmærksom på, at trægulvene i hele stueplan havde vaskebrætseffekt, og at kvældning er tegn på en højere fugtpåvirkning under gulvet. Denne oplysning burde have givet klageren anledning til nærmere undersøgelse – og i den forbindelse en nærmere undersøgelse af krybekælderen. Selskabet har anført, at "havde klager foretaget en sådan nærmere undersøgelse, ville klager inden købet af ejendommen og ejerskifteforsikringen med overvejen- de sandsynlighed have fået konstateret, at der ikke var tilstrækkelig ventilation i krybekælde- ren".

Selskabet har anført, at klageren i forbindelse med fugtfirmaets besigtigelse i marts 2021 blev gjort opmærksom på, at ventilationen i krybekælderen ikke var optimal på grund af halvtildækkede ventilationsriste. Klageren havde igen på baggrund af denne oplysning grundlag for at foretage nærmere undersøgelse af krybekælderen, hvilket klageren ikke gjorde. Selskabet har anført, at "hvis klager havde foretaget nærmere undersøgelse af krybekælderen inden købet

eller efter besigtigelsen i 2021, havde klager med overvejende sandsynlighed genskabt tilstrækkeligt ventilation i krybekælderen". Klageren har tilsidesat dels sin undersøgelsespligt og dels sin vedligeholdelsespligt og har derved forårsaget den anmeldte skade. Selskabet har anført, at idet der ikke er målt forhøjede fugtværdier af den bygningssagkyndige ved besigtigelsen den 19/8 2020 – eller af fugtfirmaet den 22/3 2021 – må det lægges til grund, at svampeangrebet er opstået efter overtagelsen som følge af opstigende grundfugt, hvilket understøttes af rapporten fra rådgivningsfirmaet. Selskabet har anført, at såfremt nævnet er enige med klageren i, at forholdene, der har givet anledning til svampene, var til stede på overtagelsestidspunktet, så skal nævnet tillige tage stilling til, om årsagen til svampeangrebet er klagerens manglende iværksættelse af tiltag til afhjælpning af den manglende ventilation af krybekælderen i over 2 år. Selskabet har anført, at nævnet "skal også være opmærksom på, at tilbygningen er opført i 1983, hvor nogle ventilationsriste blokeres. Alligevel konstateres der først svampeangreb ca. 40 år senere, hvilket efter selskabets opfattelse ikke taler for, at blokering af disse ventilationsriste er årsag til det anmeldte forhold". Selskabet har anført, at "klager har fået erstatning for forholdet fra den bygningssagkyndige for skadens omfang og konsekvens, og derfor har klager ikke noget krav mod ejerskifteforsikringen, hvis ankenævnet måtte mene at forholdet udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Klager har naturligvis ikke få samme forhold erstattet mere end en gang. Klagers aftale med den bygningssagkyndige om erstatning for forholdet afskærer samtidig selskabet fra at indtale et erstatningskrav mod den bygningssagkyndige i forholdet til en eventuel dækningsberettigende skade. Selskabets ansvarsfrihed følger af princippet i §21 i forsikringsaftaleloven".

Det fremgår af tilstandsrapport af 24/8 2020, at "**7. Gulvkonstruktion og gulve** 7.2 Belægninger K1 Trægulv har vaskebræteffekt (kvældede brædder): - i hele stueplan Note: Skaden er af mindre omfang. Forholdet kan skyldes manglende opvarmning. og Der kan ikke måles forhøjet fugt, men kvældning er tegn på en højere fugtpåvirkning under gulvet".

Det fremgår af skadesanmeldelse af 8/3 2021, at "vi har opdaget en fugtplet på trægulvet i stuen. Vi er blevet opmærksomme på skaden i forbindelse med overtagelsen. Fugtpletten er på gulvet, hvor der har stået et skab, som sælger har fjernet inden overtagelsen. Vi kunne derfor ikke se skaden ifm. fremvisningerne. Det ser ikke ud som om, at fugten kommer oppefra. Vi har via mægler spurgt sælger, om der evt. er spildt noget på stedet. Det kan sælger ikke huske, men det kan ikke udelukkes. Vi har billeder af fugtskaden"

Det fremgår af byggeteknisk rapport af 22/3 2021 udarbejdet af fugtfirma som ekstern taksator for selskabet, at "**Hvad er forholdets årsag og omfang?** ... Formentlig en oppefra kommende hændelse. Pletten var et lokalt sted helt inde ved væggen, hvor der var kommet en sortsværtet plet i det ludbehandlede fyrretræs gulvbræt. ... **Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen:** Jeg fugt målte gulvet og væggen. Øjebliksbilledet var, at der ikke kunne måles forhøjet fugtværdier (se billeder). Jeg åbnede lemmen, der er i køkkenet, ned til krybekælderen, hvor jeg kunne se, murstens søjlerne, der bærer gulvet. Der var synlig murpap imellem søjlen og bjælkerne (fugtforanstaltning) Se billeder Jeg bemærkede, at lemmen ikke var isoleret, og at der var nedfaldet isolering flere steder. Se billeder. Det er en god ide, at få ordnet det. Jeg bemærkede også, at ventilationsristene til krybekælderen langs fliseindgangen, var halvt tildækket. De bør være helt fri".

Det fremgår af skadesanmeldelse af 3/3 2023, at "den 14./15. januar 2023 konstaterede vi en fugtskade på panelerne på væg mellem stue og værelse i vores sommerhus. I stuen var et stykke af panelet nærmest krøllet sammen. På værelset er panelet ved at slippe væggen. Vi anmeldte skaden til ... via vores husforsikring. Under besøget af taksator blev det konstateret, at der er en fugt/svampeskade under gulvet i stuen".

Det fremgår af sagkyndig rapport "svampeundersøgelse i krybekælderdek i ejendommen" af 5/4 2023 indhentet af selskabet, at "der blev registreret angreb af Ægte hussvamp (*Serpula lacrymans*) i krybekælderen og krybekælderdek i stue og værelse, se tegning 1. Der blev registreret angreb af Ægte hussvamp i fodpaneler i stue og værelse. Der blev generelt registreret tegn på forekomst af skimmelsvampe på forskallingsbrædderne på undersiden af krybekæl-

derdækket. Der blev registreret et træfugtniveau i forskalling og i undersiden af bjælkelaget på op til 20 %, hvilket skal betragtes som forhøjet for årstiden. Der blev registreret et forhøjet fugtniveau i punkt- og rendfundamenter samt i betondækket med måleværdier på op til 130 Digits. Der blev registreret en relativ luftfugtighed på 77,1 % ved 9,3°C i indeklimaet i krybekælderen. ... **Konklusion** På baggrund af undersøgelsen kunne der registreres et større område på ca. 9,0 m² i krybekælderkonstruktionen, omfattende stue og værelse, med synlige tegn på angreb af Ægte hussvamp (*Serpula lacrymans*). Svampeangrebet havde givet anledning til nedbrydninger i krybekælderdækket i et ukendt omfang. Det er vores vurdering, at det registrerede svampeangreb har en alder på minimum 1 – 1½ år. En Ægte hussvamp har ved optimale vækstbetingelser en væksthastighed på op til ca. 10 mm i døgnet. Væksten vil typisk opstå fra en svampespore og vil derfra vokse ud i alle retninger ved spidsvækst (apikal vækst). Væksthastigheden¹ afhænger af fugtforhold (20 – 30 % træfugt), temperatur (20°C) og substrat (nåletræ). Der vil i krybekælderen være forskelle i fugt- og temperaturforholdene over året, og dermed vil væksthastigheden for svampen være varierende. Vi vurderer sammenfattet at omfanget og nedbrydningerne forårsaget af Ægte hussvamp i krybekælderen og i krybekælderdækket, kan være under 2 år gammelt, hvis svampen generelt har haft gode vækstbetingelser. Da vækstforholdene for Ægte hussvamp i krybekælderkonstruktionen vil være varierende over året, kan det ikke udelukkes, at svampeangrebet kan være opstået for over 2 år siden. ... Svampeangrebet skyldes at bygningskonstruktionerne i krybekælderen er opfugtede, som følge af opstigende grundfugt og manglende ventilation af krybekælderen".

Det fremgår af byggeteknisk undersøgelse af 26/6 2023 indhentet af klageren, at "på baggrund af ovenstående observationer og prøveudtagning giver undersøgelsen anledning til at vurderer følgende: Ventilation At krybekælderen var utilstrækkeligt ventileret.

Det vurderes desuden at den utilstrækkelige ventilation var forårsaget af, at tilbygningen samt at gulvkonstruktionen i tilbygningen blokerede husets oprindelige ventilation, uden at der var suppleret med kompenserende ny ventilation. Eksisterende ventilationsforhold er indtegnet på tegningsbilag vedlagt som bilag 2. At ventilationsriste i nordvendt facade ingen effekt havde. Dette begrundes med, at de var placeret midt i gulvkonstruktionen og dermed blokeret af en-

ten isolering eller gulvstrøer. Det vurderes desuden at dette forhold nemt kunne være observeret, både indefra samt udefra. At krybekælderen bør suppleres med ny kompenserende ventilation. Mikrobielle forhold: At der i gulvkonstruktionen var uacceptable forekomster af spiredygtige skimmelsvampesporer. Det vurderes desuden at artsammensætningen af de detekterede skimmelsvampesporer var atypisk, og havde en overrepræsentation af fugtskade relaterede skimmelsvampesporer. At forekomsterne af spiredygtige skimmelsvampesporer med overvejende sandsynlighed var forårsaget af uhensigtsmæssig udført gulvkonstruktion i tilbygningen med en overisolering og- eller forårsaget af utilstrækkelig ventilation af krybekælderen. Samlet vurdering På baggrund af ovenstående vurderinger, er det [klagerens rådgivende ingeniørs] samlede vurdering, at vækst af ægte hussvamp samt uacceptable forekomster af skimmelsvamp med overvejende sandsynlighed var forårsaget af utilstrækkelig ventilation af krybekælderen og- eller overisolering af gulvkonstruktionen i tilbygningen. Det vurderes desuden at angreb af ægte hussvamp nedsætter ejendommens holdbarhed nævneværdigt samt at de mikrobielle forhold kan forårsage indeklimagener som nedsætter ejendommens brugsværdi. Ud over ovenstående, vurderes det at ventilationsforholdene burde været beskrevet i tilstandsrapport, da de nemt kunne undersøges udefra uden anvendelse af værktøj. Det vurderes på den baggrund at tilstandsrapporten var misvisende og klart ufyldestgørende".

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 bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved krybekælderen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 18/2 2021 var angreb af ægte hussvamp. Nævnet har i den sammenhæng lagt vægt på, at klageren anmeldte forholdet den 3/3 2023, og at det fremgår af rapport af 5/4 2023, at "det er vores vurdering, at det registrerede svampeangreb har en alder på minimum 1 –1½ år", og at "da vækstforholdene for Ægte hussvamp i krybekælderkonstruktionen vil være varierende over året, kan det ikke udelukkes, at svampeangrebet kan være opstået for over 2 år siden".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 7.2, at "trægulv har vaskebræteffekt (kvældede brædder): - i hele stueplan Note: Skaden er af mindre omfang. Forholdet kan skyldes manglende opvarmning. og Der kan ikke måles forhøjet fugt, men kvældning er tegn på en højere fugtpåvirkning under gulvet". Anmærkningen har fået karakteren K1.

Nævnet finder, at idet der ikke er godtgjort skade på overtagelsestidspunktet, skal K1-anmærkning i tilstandsrapportens punkt 7.2 alene advare klageren om nærliggende risiko for skade. Nævnet finder på den baggrund, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at klageren således på baggrund af tilstandsrapporten – inden overtagelsen af ejendommen – har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.

Nævnet finder herudover, at klageren ikke har godtgjort, at der i ejendommens beboelsesarealer på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp i et omfang, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

35.

100446

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck