

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. november 2024 blev i sag nr. 101262:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 28/2 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg købte 1/9 2020 et sommerhus på ovenstående adresse og købte i den forb. en 5-årig ejerskifteforsikring ved Gjensidige. I oktober 2023 konstaterer jeg, at klikgulvet buler og at jeg ikke kan trække vejret & er meget syg og får på den baggrund mistanke om skimmelsvamp. Jeg skærer et lille stk. af klik-gulvet og tager skimmelsvamp-prøve, mest for at have et konkret bevis til taksator, der først kan komme 9/11 2023. Der er skimmelsvamp, fordi den forrige ejer har lagt klikgulvet direkte på betonfundamentet uden fugtspærre. Det er dette forhold, den manglende fugtspærre, jeg vil have hjælp til udbedre, ikke skimmelsvampen. I ejerskifteforsikringen skriver Gjensidige under rubrikken 'fundamenter/sokler' i 'eksempler på forhold, der normalt er dækningsberettigede': -skade på fundament og/eller sokkel som følge af opfugtning. Og i rubrikken 'gulve og gulvkonstruktioner' skrive de igen under forhold, der normalt er dækningsberettigede: 'opfugtning af kapilærbrydende lag, der har medført at gulvbelægningen rejser sig'. Taksator afviser sagen og koncentrerer sig meget om skimmelen & siger, jeg skal betale 20.000 kr for at få et måleapparat ud, der skal måle skimmelsvampen og siger, at intet forsikringsselskab i dk dækker skimmel og, at hvis apparatet måler højt indhold af skimmel, vil selskabet afvise det med begrundelsen, at det er pga løvfald-det var jo i november. Jeg venter og venter på det skriftlige afslag, jeg skal bruge, før jeg kan klage over afgørelsen. Da jeg har ventet næsten to måneder, ringer jeg 8/1 & spørger, hvor den bliver af? 9/1 får jeg omsider det skriftlige afslag. Da dette skal være en kort redegørelse, skriver jeg de tre vigtigste grunde til afslaget: 1: ejerskifteforsikring dækker forhold, der var tilstede ved tilstandsrapportens udarbejdelse, men inden overtagelsen af ejendommen' 2: du anmelder er forhold tre år efter (1/10 2023) overtagelsen. 3: lunger i klikgulv er indenfor de normale tolerancer for

sådanne typer af gulve. Herefter følger så mine indsigelser: punkt 1: Den manglende damp/fugtspærre mellem betonfundament og klikgulv manglede jo også ved tilstandsrapporten udarbejdelse og inden overtagelsen af ejendommen??!!! Så undskyld mit sprog, men det er da en utrolig omgang BS. Punkt to: ejerskifteforsikringen gælder fem år. Hvorfor kan jeg så ikke anmelde fejl/mangler tre år efter overtagelsen?. Punkt tre: taksator fatter ikke, at det ikke er lunger i klikgulvet, jeg anmelder, men den manglende fugtspærre. Gjensidige skriver endvidere i deres police under rubrikken dækningsomfang for ejerskifteforsikring punkt 18.3 under 'skade': ved skade forstås brud, deformation, revnedannelse og andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt! Hvorfor dækker de så ikke min skade?.. Jeg kan ikke sælge huset, da ingen vil købe et hus, hvor klikgulv buler pga skimmel og jeg kan ikke være der, så både værdien og brugbarheden er nedsat. I punkt 18.3 skriver Gjensidige også at: 'manglende bygningsdele kan være en skade'. Hvorfor er min manglende fugtspærre så ikke en skade, der er dækningsberettiget?? Det er jo indlysende at fugt vil trænge op i fundamentet og forårsage skimmel, når der ikke er fugtspærre!! I Gjensidiges police står der endvidere under dækningsberettigede forhold: ... manglende ventilation i hulrum under gulve, der har medført trænedbrydende råd eller svamp' Hvorfor er mit skimmelsvampødelagte gulv så ikke dækningsberettiget?. Jeg kan se på de eksempler I har i jeres kartotek om ejerskifteforsikringssager i Gjensidige, at de også i de andre sager trækker sagen i langdrag og er laaang tid om at svare, da de så - formoder jeg - håber klagerne giver op. Jeg anmeldte sagen 1/10 2023. Taksator kan først komme 9/11 og han er næsten to mdr om at sende et skriftligt afslag og det kommer først 10/1 2024. Den 3/1 - altså før det skriftlige afslag er kommet - skriver Gjensidige i en mail, at min sag er afsluttet, så når jeg kontakter dem, kan de ikke tage sig af sagen, for den er jo afsluttet.!!?? Det er uacceptabelt og utilgiveligt!, Og hvordan kan det være lovligt, at Gjensidige lover 'guld og grønne skove' i deres ejerskifteforsikringspolice, og tager sig godt betalt for det, men ikke vil dække, når der opstår en dækningsberettiget skade / mangel. Man køber jo netop en dyr ejerskifteforsikring for at være dækket og kunne få hjælp, hvis der opstår skade/skjulte fejl og mangler, der ikke er noteret i tilstandsrapporten. Jeg håber, vi kan finde en løsning, så vi ikke ender i retten med sagen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil have økonomisk godtgjort alle omkostninger til fjernelse af klikgulv, fjernelse af skimmel, etablering af vådrumsmembran \ fugtspærre og lægning af nyt gulv og betaling af opbevaring af møbler og indbo (evt i lejet container, der kan stå i indkørslen) mens arbejdet står på"

Selskabet har den 24/4 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klage for afvist dækning af krav om gulvkonstruktion og -belægning i stue.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Bygningen er et sommerhus opført i 1968. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 24. juli 2020 (bilag A) og tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for en 5 års periode pr. 1. september 2020 (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535005 er gældende (bilag C).

Overordnet sagsforløb

Vores forsikringstager [Klager] anmelder den 4. oktober 2023, at gulv i stuen rejser sig. Vi anmoder om yderligere oplysninger, hvor det bl.a. oplyses, at klager selv har udført skimmeltest. Sagen

overdrages til taksator. Den 20. oktober 2023 aftaler taksator besigtigelse, som finder sted den 9. november 2023. Taksator sender klager sin taksatorrapport/afgørelse den 10. januar 2023, hvor taksator afslår dækning, da lunker på gulv samt den skimmelforekomst, som klager angiver, ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikrings forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 (bilag D).

Taksator har fået forelagt klagen, og i den forbindelse udarbejdet et supplerende notat (bilag E). Notatet giver os ikke anledning til at ændre vurdering.

Vores vurdering

I overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper er det sikrede som skal dokumentere eller på anden måde sandsynliggøre, at der er tale om dækningsberettigende forhold.

Klager ønsker 'godtgjort alle omkostninger til fjernelse af klikgulv, fjernelse af skimmel, etablering af vådrumsmembran\ fugtspærre og lægning af nyt gulv og betaling af opbevaring af møbler og indbo ...'.

Vi har ikke adgang til byggesagsoplysningerne for sommerhuset, og derfor heller ikke oplysninger om hvordan konstruktionerne er ud- eller opført.

Taksator anfører bl.a. følgende om bygningen (bilag E):

'Ejendommen er opført i 1968 med støbt fundament. Ydervægge er opført i gasbeton. Og der er udført betonklaplag i hele huset. Ud fra alderen på ejendommen vurderes det at der ikke er udført kalibrerende lag + isolering (eller meget lidt) under betonlaget.'

'Min vurdering af denne ejendom er at den er i fin stand, når man tager højde for at det er en ejendom fra 1968, hvor der var mange andre byggemetoder, end dem vi kender i dag.'

På baggrund af taksators observationer synes der at være tale om en sommerhusbygning, som er udført tidstypisk i overensstemmelse med BR66.

Vi bemærker, at BR 66, kapitel 13, stk. 7 alene indeholder krav om, at bygningsdele skal udføres på forsvarlige måde (bilag F). I forlængelse heraf blev sommer-/fritidshuse derfor udført som relative simple konstruktioner uden nævneværdig fugtsikring eller isolering. De simple krav til bygningens konstruktioner skal ses i lyset af, at somme-/fritidshus blev opført med henblik på overnattende anvendelse alene kunne ske i perioden april til september, jf. BR66, kap. 13, stk. 2.

Ad skævheder/lunker på gulv

Ved besigtigelsen konstaterede taksator, at gulvbelægningen er udført som et klik gulv, der er lagt på en træfiberplade med trinlydsdæmpende underlag. Under træfiberpladen er der beton.

Taksator kunne ikke måle fugt i betonlaget, ligesom der heller ikke var andre tegn på fugt eller fugtskader i gulvbelægningen.

For selve klikgulvbelægningen kunne taksator konstatere meget små lunker på gulvfladen, hvor den største lunke kunne måles til 5-6 mm ved retmåling med 2 m lige bræt.

Små lunger, herunder også lungen på 5-6 mm må betragtes som almindelige og forventelige ujævnheder i en gulvbelægning i sommerhus fra 1968. Ujævnhederne har ikke haft betydning for bygningens anvendelse eller brugbarhed, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Forholdet er derfor ikke udtryk for dækningsberettigende skade.

Ad fugtspærre

Henset til konstruktionens udførelse og alder må vi lægge til grund, at huset hverken skulle være opført eller der på et senere tidspunkt er udført fugtspærre.

I tilknytning hertil er der heller ikke konstateret aktuel eller nærliggende risiko for skade, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb, hvorfor etablering af fugtspærre under alle omstændigheder ikke vil være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Ad skimmel

Ved besigtigelsen konstaterer taksator, at der var skåret hul i gulvbelægningen svarende til ca. 15 x 15 cm. monteret på en træfiberplade til trinitysdæmpende underlag. Under træfiberpladen er der beton.

Klager har købt en 'hurtig test' på nettet med henblik på at udføre skimmeltest i gulvkonstruktionen. Klager har herefter skåret hul i gulvbelægningen svarende til et område på ca. 15 x 15 cm, hvorefter der blev udført prøve enten på det trindæmpende lag eller direkte på betondækket (bilag G). Klager konstaterer, at hurtig testens resultat viste skimmelforekomst.

Ved taksators besigtigelse kunne der ikke visuelt eller på anden måde konstateres nogen form for skimmelforekomst, hverken på betondækket eller træfiberpladen med det trindæmpende lag, ligesom gulvbelægningen heller ikke viste tegn på skimmelforekomst.

På det foreliggende grundlag og henset til at der er tale om en sommerhuskonstruktion fra 1968 har klager ikke med den udførte prøve eller de faktisk forhold dokumenteret, at der skulle være tale om skimmelforekomst i overensstemmelse med gældende praksis, hverken i form af skimmel som følgeskade til en dækningsberettigende skade eller som et selvstændigt skadeforhold. Forholdene er derfor ikke udtryk for dækningsberettigende skade.

Ad besigtigelsen/behandlingstid

Vi må medgive klager, at det har været nødvendigt at rykke for svar for afgørelsen, hvilket er utilfredsstillende.

Vi beklager dette, og medgiver tillige, at det ikke bør være nødvendigt at rykke for svar.

Uanset at årsagen til det sene svar ikke har betydning eller værdi for klager, skal vi høfligst oplyse, at aften-/natten til dagen hvor taksator traf aftale om besigtigelse (25. oktober 2023) blev store dele af landet ramt af den værste stormflod i mere end 110 år. I forlængelse af stormfloden har ikke alene vi, men også de fleste øvrige forsikringsselskaber en helt ekstraordinær tilgang af skadesager, som skulle håndteres og takseres. Vi har derfor haft forlænget behandlings- og svartider.

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

101262

Som anført er disse omstændigheder irrelevante for klagers - vores kundes - skadesag, og vi skal derfor igen beklage den oplevelse, som klager har haft."

Klageren har i mail af 8/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Gjensidige skriver i ejerskifteforsikringpolicens paragraf 18.3 under 'Hvad dækker forsikringen': udbedringer af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved skade forstås brud, lækage, 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 og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. ALLE de heri omtalte betingelser er tilstede i min sag: Der er nærliggende for risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, for fundamentet, der er fugtigt pga MANGLENDE FUGTSPÆRRE, revner og synker. Manglende bygningsdele omtales som også at være en skade, alligevel afviser Gjensidige at dække udbedringen. Hvis ikke fundamentet tørrer og der laves fugtspærre vil skimlen erodere hele fundamentet og brede sig op af vægge osv. Så der er tale om 'skader, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger'. Gjensidige skriver i policen, at de dækker et sådant forhold, men når man så har brug for dem, lyver de og afslår at dække. Derudover lyver taksatoren i sit indlæg til Ankestyrelsen og påstår, at han ved målinger ikke konstaterede skimmelsvamp i boligen?? Han påstod hårdnakket, at der ikke kan forekomme skimmelsvamp i beton og foretog absolut ingen form for målinger, så det er løgn! Tværtimod sagde han, at jeg skulle betale 20.000kr for at få et apparat ud, der skulle måle skimmelforekomsten, men at selskabet så, hvis der blev målt for højt indhold af skimmel, ville påstå, at det var pga løvfald, da det var i begyndelsen af november, og bladene faldt af træerne. Mage til lyvende, uprofessionelt forsikringsselskab ...!?! Under samme paragraf om dækningsberettigede forhold paragraf 18.3 skriver Gjensidige, at de dækker 'skade- revnedannelse, svækkelse, - eller andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'. Jeg anmeldte skaden i oktober 2023. Gulvene ligger nu 'som kong volmers r..' og der er tydelige tegn på svækkelse, revnedannelse etc. Så bygningens værdi er nedsat nævneværdigt. Altså er skaden dækningsberettigede i følge Gjensidige egen police. Man må ikke opholde sig i bygninger med skimmel, da de mykotoksiner og andet gift, der er i skimmel, giver symptomer som åndedrætsbesvær, hovedpine, træthed mm. Jeg kan således ikke trække vejret i bygningen, og kan derfor ikke bruge / opholde mig i bygningen, så bygningens brugbarhed er nedsat nævneværdigt, og er altså også i den forstand hjemhørende under sager, som Gjensidige selv skriver i deres police, at de dækker. Under 'Eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigede' i policen under 'Fundamenter /sokler' skriver Gjensidige 'skade på fundament og eller sokkel, som følge af opfugtning'. Hvorfor dækker de ikke, hvad de lover i policen? Under samme rubrik 'eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigede' under 'Gulve og gulvkonstruktioner' skriver Gjensidige 'opfugtning af kappilarbrydende lag, der har medført at gulvbelægningen rejser sig'. Så også i den forstand er min skade dækningsberettigede, men det vil Gjensidige ikke erkende. Det er løgn og latin, hvad de lover at dække i policen, og de penge, man bruger på en ejerskifteforsikring ved Gjensidige, er spild af penge. Det taler de 140 ankesager, der har været i mod dem de sidste tre år sit tydelige sprog om. Det er ca. en om ugen! I en af sagerne har klager fået medhold (sag nr 97 947) Den ligner min sag meget, da den også handler om manglende / for ringe fugtspærre og dermed ødelæggelse af bygningen og dens værdi og brugbarhed. Så jeg håber ikke, at jeg som klagerne i sag nr 97 947, skal bruge en masse penge, som de gjorde, på at få polygon og teknologisk institut ud at konstatere skimmel. Men at vi i mindelighed kan finde en acceptabel løsning på skaden. Hvis der ikke indgås en aftale om hel eller delvis dækning af min forsik-

Ankenævnet for Forsikring

7.

101262

ringsberettigede skade, føler jeg mig nødsaget til at advare andre godtroende huskøbere imod at bruge penge på ejerskifteforsikring ved Gjensidige, da det er totalt spild af penge! Denne advarsel bliver udsendt på bl.a. trustpilot og sociale medier."

Selskabet har i brev af 24/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ad ejerskifteforsikringens skadebegreb

Klagers bemærkninger giver os ikke anledning til at ændre vurdering, og vi henviser i det hele til høringssvar 1.

For fugtspærre skal vi oplyse, at der ikke i BR66 var krav om at etablere fugtspærre i fritids-/sommerhuse. Allerede af den grund er fugtspærren ikke en manglende bygningsdel.

Ad skimmelforekomst

Klagers bemærkninger giver os ikke anledning til at ændre vurdering.

Ad forsikringsbetingelsernes eksempler

Vi mener ikke at de anførte eksempler er sammenlignelige med de anmeldte forhold.

Ad 97947

Vi mener ikke at sagerne er sammenlignelige."

Klageren har i kommentar af 31/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Gjensidige henviser konstant til bygningsregulativet fra 1966 og påstår, der ikke dengang var krav om dampspærre, så nu har jeg downloaded BR66 og kan dermed modbevise denne påstand, da der i BR 66 paragraf 565 under 'Gulvkonstruktioner' står i stk 4 'etageadskillelser og lignende skal oplægges på forsvarligt underlag'. Det er IKKE forsvarligt at lægge gulvbrædder direkte på betonfundamentet - så alle disse henvisninger til br 66 kan afvises med begrundelse i, hvad der står i BR 66 og afvisningen af at dække skaden er åbenlyst ubegrundede. Envidere står der i BR 66 under Gulvkonstruktioner 5.6.5 stk 3 at : All materialer i gulvkonstruktionen skal enten bestå af uorganisk materiale eller være beskyttet mod råd og svamp' og i samme paragraf 5.6.5 stk 4 står der, at 'hvis gulvkonstruktionen ikke er ventileret, skal der anbringes et dampstandsende lag af o,05 mm polyethynolplastfolie eller tilsvarende'. Derudover har jeg talt med den forrige ejer, som gerne vil verificere, at gulvet er lagt omkring 2014 og ikke blev lagt for 56 år, da huset blev bygget i 1968 og at de (de tidligere ejere) erkender, at det var en fejl, at der ikke blev lagt fugt/dampspærre, da dette jo var lovpligtigt i 2014. Afvisningen fra Gjensidige om, at huset ikke taber nævneværdig værdi, har ingen hold i virkeligheden, for hvem vil have et hus med skimmelsvamp?? Og pga dette et gulv der nogle steder synker / laver lunger på 2 cm? Ligeledes er afvisningen af, at husets brugbarhed ikke er nedsat nævneværdigt uden hold i virkeligheden, da alle ved, hvor farligt det er at opholde sig i en bygning med skimmelsvamp pga de symptomer der er ved denne forekomst som fx åndedrætsbesvær, hovedpine, træthed mm. Det er for mig og med mig mange andre fuldstændig og aldeles ubegribeligt, at det i DK er lovligt at franarre godtroende huskøbere mange tusinde kroner til en forsikring, der lover guld og grønne skove, og når det så skal føre til den erstatning, man i Gjensidige

lover i polisen, ja så er der kun BS og stupide begrundelser for affærdigelse af sagen. Jeg vil anmelde Gjensidige på trustpilot i håb om, at det kan forhindre andre godtroende huskøbere i at

falde i den fælde og lave fb gruppe imod Gjensidige ejerskifteforsikring. Og tænk jer, alt dette (dårlig omtale) kunne Gjensidige have undgået ved at godtgøre mig de 36.500kr som tømrerfirmaet i ... har lovet at nivellere gulvet og lægge klikgulv. En for mig uacceptabel afvisning fra Gjensidige side, når man ser deres millionoverskud (alle firmaers regnskaber kan Googles) Helt igennem uacceptabel behandling fra Gjensidige side!"

Klageren har i kommentar af 8/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"På indsendte foto kan man se rester af husets oprindelige gulvbelægning - et gulvtæppe fra da huset blev bygget. Tæppet lå der i 36 år (ikke så underligt, det er meget slidt og beskidt) I 2004 lagde de tidligere ejere klikgulvet, uden fugtspærre direkte ovenpå betonfundamentet. Derfor kan Gjensidige på ingen måde fortsat påberåbe sig retten til ikke at ville erkende dækningskravet med henvisning til BR fra 1966!! For gulvet blev lagt i 2004, og der var der helt klare regler for fugtspærre etc i forbindelse med gulvbelægning på fundament. Hvis ankenævnet ønsker flere beviser for, at gulvet uden fugtspærre blev lagt i 2004, kan få den tidligere ejer til at verificere dette"

Selskabet har i brev af 14/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ad BR66

BR66 afsnit 5.6.5 angår krav til helårsbeboelse.

Den omhandlende ejendom er et fritids-/sommerhus og er derfor omfattet af reglerne i BR66 kapitel 13 (bilag H, side 5, øverst 1. kolonne).

Ad udførelse af gulv/gulvkonstruktion

Klagers blotte bemærkninger til gulv/gulvkonstruktionens udførelse giver os ikke anledning til at ændre vurdering."

Klageren har i kommentar af 23/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det er ufatteligt, at det er lovligt, at sælge ejerskifteforsikringer og bilde køberne ind, at Gjensidige dækker fx skjulte fejl og mangler i op til 5 år. Det er jo løgn og latin. De dækker jo intet- som de ufatteligt mange klagesager vidner om- 140 på tre år/1 pr uge-her på ankenævnets portal. De taler deres eget helt tydelige sprog om, hvor stort et bluffnummer, det er at sælge ejerskifteforsikringer, og jeg kan som sagt ikke forstå, det er lovligt at tage måsen på så mange godtroende førstegangskøbere (for 2. gangs købere kan umuligt være så dumme at de hopper på dette bluffnummer og svindel en gang til) Og at Gjensidige her på ankenævnets såkaldte uvildige ankeinstitution får medhold i næsten alle klagesager, minder i høj grad om banditterne i habitterne i den sorte svane- dokumentaren & at det er lovligt at akkumulere et kæmpe millionoverskud (man kan jo se alle firmaers årsregnskaber på nettet - også Gjensidiges) ved at franarre godtroende forsikringstagere adskillige tusinde kroner ved at love guld og grønne skove, som jeg har udførligt beskrevet i mine tidligere indlæg- er fuldstændig vanvittigt i mine øjnet burde være ulovligt!"

Klageren har i kommentar af 10/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Sidste år 2023 var der 1547 klagesager i dette ankenævn imod Gjensidige forsikring. Ejerskifteforsikringssager udgjorde 300 af disse. Ankenævnet gav Gjensidige medhold i 191 af sagerne. Kla-

Ankenævnet for Forsikring

9.

101262

ger fik kun medhold i 20. Hvordan kan man kalde ankenævnet for forsikring for en uvildig klageinstans??? Det er det samme i alle forsikringsforhold, fx syge og ulykkesforsikring, hvor selskab får medhold i 182 af sagerne og klager kun i 22. Livs og pensionsforsikring er der 294 klager. Kun i 31 sager får klager medhold. Så det er ikke kun i ejerskifteforsikringssager at Ankenævnet ikke er uvildig. Læser man nogle af de mange sagers afgørelser, er begrundelsen for ankenævnets afslag på om klagerens forhold er dækningsberettigede i forsikringsmæssig forstand i langt de fleste tilfælde, som fx i sag nr 97595, at klager ikke har bevist at der var forhold i gulvkonstruktionen på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikrings forstand. Hvad er det for en omgang b's?? Det er mig en gåde, at et firma som Gjensidige, der har 1547

klagesager ved ankenævnet pr år - det er 4 1/4 pr dag- kan forsætte med deres i mine øjne ulovligheder (franarelse af store beløb fra godtroende ejendoms købere) og at skatteydernes penge skal bruges på en 'uvildig' ankeinstans er galimatias! Men jo højere man er i hierakiet, jo flere ulovligheder kan man slippe afsted med. Det er aldeles uacceptabelt"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af selskabets takseringsrapport af 25/4 2023 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen er der gennemgået følgende forhold:

1. Gulvbelægning i stuen er begyndt at rejse sig.
2. Skimmel i gulvkonstruktionen

Hvad definerer/udgør en Ejerskifteskade.

Ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, (skade på bygningen) det vil sige at er en anvisning ikke fulgt er der ikke en skade i sig selv.

Herudover er det en forudsætning, at skaden eller forholdet opfylder det for ejerskifteforsikringen gældende skadebegreb.

Det vil sige, at skaden eller forholdet skal have været tilstede ved købers overtagelse af ejendommen – forholdet skal have nævneværdig betydning for bygningens værdi og brugbarhed sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Hvis brugbarheden skal nedsætte bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, skal det være af et sådant omfang at det ikke er muligt at benytte bygningen til det formål den er opført til.

Der er således ikke tale om en forsikring mod fejl og mangler, hvis disse ikke har medført en skade, som var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, eller ikke giver nærliggende risiko herfor, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Derudover er skader beskrevet i tilstandsrapporten direkte undtaget, medmindre det er klart forklaret beskrevet + skader mindre end selvrisiko er direkte undtaget.

Oplysninger om skaden og årsag til afgørelse:**1. Gulvbelægning i stuen er begyndt at rejse sig:**

Ejerskifteforsikringen dækker udelukkende forhold, der var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden overtagelsen af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15.

Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikraftdato 1-9-2020. Du anmelder et forhold d. 1-10-2023, altså

3 år efter overtagelsen.

Ved besigtigelsen kunne det ligeledes konstateres at de lunger, da var på klickgulvet er indenfor de normale tolerancer for sådan type gulve.

...

Ejerskifteforsikringen kan derfor desværre ikke være behjælpelige med det anmeldte forhold, da det vurderes at skadesbegrebet for ejerskifteforsikring ikke er opfyldt.

2. Skimmel i gulvkonstruktionen

Ved besigtigelsen var der taget hul i klickgulvet, og der var taget en prøve af forholdene under gulvet med en skimmel-testsæt. Som jeg oplyste ved besigtigelsen, var det desværre ikke en fyldestgørende metode nok for at sandsynliggøre at indeklimaet var skimmelforurenet på overtagestidspunktet.

Når det gælder forekomst af skimmel er dette ikke en fysisk skade på bygningen – der er ingen bygningskonstruktioner som er ødelagt – skimmel kan ikke virke nedbrydende.

Men skimmel kan være en følge af en fysisk skade på bygningen, og i fald at denne skade ikke er normalt for en bygning af denne alder og skaden i øvrigt ikke er nævnt i tilstandsrapporten og opfylder forsikringens skadebegreb, kan ejerskifteforsikringen komme ind i billedet, og i så fald kan skimmelforekomsten dækkes som følgeskade.

Gennem tiderne har forsikringssager med skimmel været forelagt Ankenævnet for Forsikring, hvoraf der er fremkommet afgørelser der afviger i forhold til princippet om, at der skal være tale om et fysisk forhold ved bygningen. Disse afgørelser siger, at skimmel isoleret set kan være en skade, hvis indeklimaet i hele bygningen er forurenet, så beboelse er umuligt.

Dette godtgøres alene ved luftprøver i huset, hvor skimmelniveauet/arter i prøverne skal ligge nævneværdigt over 'normalen'.

Ejerskifteforsikringen kan derfor desværre ikke være behjælpelig med det anmeldte forhold. Men hvis du fortsat mener, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, vil jeg minde dig om at det er dig som forsikringstager, der skal sandsynliggøre, at der er tale om et dækningsberettiget forhold jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.3."

Af notat fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Skaden er besigtiget d. 9-11-2023 sammen med forsikringstager. Ved besigtigelsen blev der gennemgået 2 forhold:

1. Skæve gulve

2. Skimmel under gulvene.

1. Skæve gulve:

Ved besigtigelsen kunne der konstateres meget små lunke på gulvet. Ved at ligge et ca 2 meter bræt (lige bræt) på gulvet kunne det konstateres at der på det højeste sted var en lunke på 5-6 mm.

En lunke på 5-6 mm vurderes at være inden for de normale tolerancer for denne type gulve. Forholdet gør heller ikke at dette nedsætter bygningens anvendelighed væsentlig i forhold til andre tilsvarende ejendomme af samme alder / stand.

2. Skimmel under gulvene.

Ved besigtigelsen havde Forsikringstager skåret et hul i gulvet på ca. 15 x 15 cm. Gulvet er et klik gulv, som er lagt på en træfiberplade til trinlydsdæmpende underlag. Under træfiberpladen er der beton.

Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres nogen fugt i betongulvet. Der kunne ligeledes ikke konstateres nogen visuelt skimmel på undersiden af træfiberpladen.

Forsikringstager havde bestilt en hurtig test på nettet for at teste om der var skimmel. Denne hurtig test viste skimmel på betondækket. Jeg oplyste forsikringstager at skimmel under gulvet i sig selv ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. For at kunne fastlægge om bygningen var så meget skimmelangrebet skulle der udføres en luftprøve, hvor der bliver taget prøver af luften, og dette vil blive analyseret om hvilke skimmelforekomster der er og hvor høje værdierne er for disse. Forsikringstager ville tænke og eventuelt finde et firma, der kunne udfører dette for en fornuftig pris (Jeg oplyste at det ville normalt koste 20-25.000,- at få udført sådan en test). Og hvis det kunne påvises at der var tale om så massivt skimmelvækst og grænseværdierne var overskredet ville forsikringen dække disse udgifter.

Fakta om ejendommen:

Ejendommen er opført i 1968 med støbt fundament. Ydervægge er opført i gasbeton. Og der er udført betonklaplag i hele huset. Ud fra alderen på ejendommen vurderes det at der ikke er udført kalibrerende lag + isolering (eller meget lidt) under betonlaget. Min vurdering af denne ejendom er at den er i fin stand, når man tager højde for at det er en ejendom fra 1968, hvor der var mange andre byggemetoder, end dem vi kender i dag."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"15. Hvad er dækning betinget af

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers

overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

...

18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

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

Ved »skade« forstås brud, lækage, 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. 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.

...

25. Eksempler på dækningsberettigende og ikke-dækningsberettigende forhold

Ejerskifteforsikringens dækningsomfang er fastlagt i forsikringsbetingelserne. Vurderingen af, om et forhold er dækningsberettigende eller ikke-dækningsberettigende i henhold til forsikringsbetingelserne, beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Dette bilag indeholder en række eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigende, henholdsvis ikkeberettigende, i henhold til punkt 15.

Herudover indeholder dette bilag en række eksempler på dækning af forøgede byggeudgifter, jf. punkt 19.1.

Det er væsentligt at være opmærksom på, at opregningen af eksempler ikke er udtømmende, og at opregningen ikke medfører nogen udvidelse eller indskrænkning i den forsikringsdækning, der følger af bilag 1. Eksemplerne har alene til formål at give forsikringstager en generel forståelse af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, og formålet med dette bilag er således ikke, at de i bilaget indeholdte eksempler skal kunne tillægges retlig betydning i den enkelte sag.

Eksemplerne er anført under de enkelte bygningsdele/installationer. De enkelte bygningsdele/installationer er angivet i overensstemmelse med tilstandsrapportens opdeling.

Bygningsdel /installation	Eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigende
Fundamenter /sokler	– fundament opført på tørv eller muld, der har medført revner og skævheder af aktuel betydning for bygningens konstruktion – skade på fundament og/eller sokkel som følge af opfugtning af kapillarbrydende lag gjort af slagge

...

Kældre /krybekældre /terrændæk	– større revner i terrændæk (fx betondæk), der skyldes sætning af bygningskonstruktionen som følge af manglende eller utilstrækkelig fundering – manglende ventilation i hulrum under gulve, der har medført (eller medfører nærliggende risiko for) trænedbrydende råd eller svamp
--------------------------------------	---

...

Gulvkonstruktion og gulve	– opfugtning af kapillarbrydende lag udført med slagge, der har medført, at gulvbelægningen rejser sig
------------------------------	--

”

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Det forsikrede sommerhus er opført i 1968 og overtaget af klageren den 1/9 2020. I oktober 2023 anmeldte klageren, at stuegulvet var begyndt at rejse sig, og at der var skimmel i gulvkonstruktionen. Selskabet besigtigede ejendommen den 9/11 2023, hvorefter selskabet afviste dækning.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til fjernelse af klikgulv, fjernelse af skimmel, etablering af vådrumsmembran/fugtspærre og lægning af nyt gulv. Herudover skal selskabet dække udgiften til opbevaring af møbler og indbo, mens arbejdet står på. Klageren har anført, at der er skimmelsvamp, idet tidligere ejer har lagt klikgulv direkte på betonfundamentet uden fugtspærre. Klageren har anført, at damp-/fugtspærre mellem betonfundament og klikgulv manglede ved tilstandsrapportens udarbejdelse og inden overtagelsen af ejendommen, at ejerskifteforsikringen gælder i 5 år, at sommerhusets værdi og brugbarhed er nedsat, at der er nærliggende risiko for skade, og at den manglende fugtspærre i sig selv udgør en skade.

Det fremgår af selskabets taksatornotat, at "Ved besigtigelsen kunne der konstateres meget små lunger på gulvet. Ved at ligge et ca. 2 meter bræt (lige bræt) på gulvet kunne det konstateres at der på det højeste sted var en lunke på 5-6 mm. En lunke på 5-6 mm vurderes at være inden for de normale tolerancer for denne type gulve. Forholdet gør heller ikke at dette nedsætter bygningens anvendelighed væsentlig i forhold til andre tilsvarende ejendomme af samme alder / stand". Det fremgår, at "Ved besigtigelsen havde Forsikringstager skåret et hul i gulvet på ca. 15 x 15 cm. Gulvet er et klik gulv, som er lagt på en træfiberplade til trinlydsdæmpende underlag. Under træfiberpladen er der beton. Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres nogen fugt i betongulvet. Der kunne ligeledes ikke konstateres nogen visuelt skimmel på undersiden af træfiberpladen. Forsikringstager havde bestilt en hurtig test på nettet for at teste om der var skimmel. Denne hurtig test viste skimmel på betondækket. Jeg oplyste forsikringstager at skimmel under gulvet i sig selv ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. For at kunne

fastlægge om bygningen var så meget skimmelangrebet skulle der udføres en luftprøve, hvor der bliver taget prøver af luften, og dette vil blive analyseret om hvilke skimmelforekomster der er og hvor høje værdierne er for disse. Forsikringstager ville tænke og eventuelt finde et firma, der kunne udfører dette for en fornuftig pris (Jeg oplyste at det ville normalt koste 20-25.000,- at få udført sådan en test). Og hvis det kunne påvises at der var tale om så massivt skimmelvækst og grænseværdierne var overskredet ville forsikringen dække disse udgifter". Det fremgår, at "Ejendommen er opført i 1968 med støbt fundament. Ydervægge er opført i gasbeton. Og der er udført betonklaplag i hele huset. Ud fra alderen på ejendommen vurderes det at der ikke er udført kalibrerende lag + isolering (eller meget lidt) under betonlaget. Min vurdering af denne ejendom er at den er i fin stand, når man tager højde for at det er en ejendom fra 1968, hvor der var mange andre byggemetoder, end dem vi kender i dag".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet bemærker, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med lovgivning – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sag 96166, 95647 og 93332.

Ankenævnet for Forsikring

15.

101262

Selskabet har anført, at små lunger må betragtes som almindelige og forventelige ujævnheder i en gulvbelægning i sommerhus fra 1968. Ujævnhederne har ikke haft betydning for bygningens anvendelse eller brugbarhed, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skævheder, buler og lunger ved gulvet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de målte buler og lunger i gulvet efter nævnets opfattelse ikke har et sådant omfang, at sommerhusets værdi eller brugbarhed kan anses for nævneværdigt nedsat, og at disse ikke ses at have væsentlig betydning for anvendelsen af rummet.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets taksatornotat, at der ved besigtigelsen kunne konstateres meget små lunger på gulvet, og ved at ligge et ca. 2 meter langt bræt kunne det konstateres, at der på det højeste sted var en lunke på 5-6 mm.

Manglende fugtspærre

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret aktuel eller nærliggende risiko for skade som følge af manglende fugtspærre.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den omstændighed, at der mangler en fugtspærre, udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et sommerhus fra 1968, og at det fremgår af taksators notat, at det ud fra alderen på ejendommen er taksators vurdering, at "der ikke er udført kalibrerende lag + isolering (eller meget lidt) under betonlaget. Min vurdering af

denne ejendom er at den er i fin stand, når man tager højde for at det er en ejendom fra 1968, hvor der var mange andre byggemetoder, end dem vi kender i dag".

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at den manglende fugtspærre har medført skævheder, buler og lunger ved gulvet og skimmelsvamp af nævneværdig betydning i gulvkonstruktionen, ligesom der i øvrigt ikke er konstateret skade som følge af forholdet. Det forhold, at tidligere ejer har lagt ny gulvbelægning uden etablering af fugtspærre, kan derfor ikke føre til andet resultat.

Skimmelsvamp

Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret skimmel som følgeskade til en dækningsberettigende skade eller som et selvstændigt skadeforhold.

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det efter praksis i ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadesårsag eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Nævnet finder, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag til den konstaterede skimmelsvamp, hvorfor forekomsten heraf ikke kan dækkes som en følgeskade.

Spørgsmålet er herefter, om klageren har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomst af skimmelsvamp i et omfang, der i sig selv udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens

Ankenævnet for Forsikring

17.

101262

forstand.

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke ved målinger er konstateret påvirkning af indeklimaet i beboelsesrummene på grund af den konstaterede skimmelsvamp. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det må påregnes, at bygningsdele under gulvet er angrebet af skimmelsvamp.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets taksatornotat, at det ved besigtigelsen ikke kunne konstateres nogen fugt i betongulvet, ligesom der ikke kunne konstateres visuel skimmel på undersiden af træfiberpladen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren overtog sommerhuset den 1/9 2020, og at hun først anmeldte forholdet til selskabet i oktober 2023.

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 :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

101262

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hans-Jørgen Nymark Beck', written in a cursive style.

Hans-Jørgen Nymark Beck