899/12

Den 17. september 2012 blev i sag nr. 80.305:

xxxx xxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring ASA. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i forbindelse med en anmeldt skade i den forsikrede ejendoms krybekælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren i tilstandsrapporten er blevet advaret om mangelfuld/manglende ventilation i krybekælderen, ligesom der i policen er en klausul om, at skader, der er opstået/opstår grundet manglende/mangelfuld ventilation af kælder eller krybekælder, ikke dækkes.

Ejendommen, der er opført i 1964 med tilbygning opført i 1978, blev overtaget af klageren den 15/5 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 3/12 2008.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse / Garage**		
…			
	2. Kældre/krybekældre/ terrændæk		
…			
	2.6 Ventilation	K3	Flisebelægning på terrassen mellem øst- og vestfløjen går helt op til ventilationsriste og stedvist

over ventilationsriste til hulrummet under gulvene i den oprindelige del af beboelsen.
Note: Der bør være afstand fra terræn til undersiden af ventilationsristene for at undgå indtrængen af vand gennem ristene. Der blev ikke konstateret skader ved gulvene, der direkte skønnes at skyldes fugt i hulrummet.

…
Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.
UN: Bør undersøges nærmere. (Der kan være en alvorlig skade: derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)
En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

Af policens klausul fremgår bl.a.:

"K**lausuler**
Skader der er opstået/opstår grundet manglende/mangelfuld ventilation af kælder eller krybekælder, er ikke dækket af forsikringen."

Det fremgår af sagen, at klageren den 8/4 2010 anmeldte, at stuegulvet rejste sig, og at der var en underlig fugtlugt i huset. Selskabet udbad sig yderligere oplysninger vedrørende gulvet og henviste ved samme lejlighed til policens undtagelse for skader som følge af manglende ventilation af krybekælder.

Efterfølgende foranledigede klageren forholdet undersøgt en bygningssagkyndig, der i besigtigelsesrapport af 16/9 2010 bl.a. har anført:

"Ejendommen er besigtiget d. 09.09.2010, hvor alle bygningsdele er gennemgået, og der er foretaget fugtmålinger gennem hele ejendommen.
Der er i ejendommen generelt en tryggende muglugt.
Ydervægge og tagkonstruktion er generelt tørre, og der er ikke grobund for skimmel i disse konstruktioner på besigtigelsestidspunktet.

Der kunne generelt i gulvene ved fugtmåling fra oversiden konstateres RF14-18%.
Endvidere kunne der i et område i stuen ved sydgavlen konstateres markant højere fugtniveau på RF 23-30%. Årsagen til denne mere markante fugtmåling i dette område skyldes, at der under gulvet er en betonkerne som blev vurderet til at opfugte gulvet nedefra.
På baggrund af denne konstatering blev der taget beslutning om, at der skulle tages hul til krybekælderen for inspektion af denne.
…
Hultagning ved grøn firkant
Der kunne ved hultagningen til kælderen konstateres en rimelig ventilering af krybekælderen, hvilket skyldes de to velfungerende terrænudluftninger placeret i umiddelbar nærhed.
Der kunne ikke konstateres lugtgener el. opfugtning i træværket der kunne give anledning til skimmelvækst.

Ved besigtigelsen kunne der dog konstateres, at der ikke var etableret ventilering fra dette rum til de nærliggende rum i krybekælderen, hvilket iht. oversigtstegningen tilsyneladende ikke er meningen.
…
Hultagning ved orange firkant
Denne registrering af manglende krydsventilering af kælderen, medførte endnu en hultagning i det nærliggende rum, hvor der ved gavlen var målt høj koncentration af fugt i trægulvet.
Ved hultagning til dette rum blev vi mødt af en tung muglugt, og ingen form for ventilation, hvilket vurderes at være årsagen til lugtgenerne i ejendommen.
Det kunne i dette rum ligeledes konstateres at der ikke var etableret ventilering til de omkringliggende rum, til trods for at dette fremgår entydigt på oversigtstegningen.
…
Dette krybekælderrum er ikke ventileret iht. tegningsmaterialet for ejendommen, hvilket har medført uhensigtsmæssige fugt- og temperaturforhold i denne del af krybekælderen.
Muglugt fra en krybekælder kan brede sig til de overliggende rum, fordi krybekælderdækket ikke er helt tæt over for opstrømmende luft nedefra.
…
Dette forhold med manglende etablering af krydsventilation i krybekælderen vurderes at være generelt for hele krybekælderen, og bør undersøges nærmere ved gennembrydning til de nærliggende rum nedefra.
…
Konklusion / Løsningsforslag
Det er ved besigtigelsen konstateret at der ikke er etableret den på tegningsmaterialet angivne ventilation i krybekælderen, hvilket grundet opfugtning af krybekælderen har forårsaget denne muglugt i ejendommen.
Disse manglende ventilationshuller anses for en mangel på ejendommens bygningsdele, hvilket er en forsikringsmæssigt dækningsberettiget skade.
Da der ikke tidligere har været adgang til krybekælderen har det ikke været muligt for ejer el. den bygningssagkyndig ifm. udarbejdelse af tilstandsrapport, at forudsige dette forhold, hvorfor det også kan konkluderes, at denne fejl / skade har været tilstede ved nuværende ejers overtagelse af ejendommen.

Det foreslås at der i krybekælderen etableres huller mellem alle rum, således ventilering bliver mulig. Disse huller skal placeres således, at der ventileres ud i hjørnerne af de enkelte rum. Når disse huller er etableret bør der foretages en forudgående kontrolleret affugtning af krybekælderen, for på denne måde at nedbringe fugtniveauet til et acceptabelt niveau.
Der skal på dette tidspunkt være afklaret, hvorvidt isoleringsmaterialet er beskadiget af skimmel. Efter affugtning og evt. udskiftning af isoleringsmaterialet, skal der foretages en skimmelsanering af krybekælderen, i form af støvsugning af overfladerne for på denne måde at fjerne evt. skimmel, og minimere risikoen for vækst."

På baggrund af rapporten rettede klageren på ny henvendelse til selskabet med henblik på forsikringsdækning til udbedring af forholdet.

Selskabet har i brev af 22/9 2010 til klageren afvist forholdet, idet selskabet har henvist til klausulen i forsikringspolicen.

4. 80.305

Klageren har i brev modtaget i selskabet den 8/11 2010 kritiseret selskabets afgørelse, idet det er hendes opfattelse, at forholdet i tilstandsrapporten alene vedrører ventilationsristene, hvorimod den anmeldte skade er en konstruktionsfejl fra ejendommens opførelse, som den byggesagkyndige ved tilstandsrapportens tilblivelse ikke har kunnet konstatere.

Selskabet fastholdt sin afgørelse, hvilket blev meddelt klageren i brev af 10/2 2011. Selskabet har i den forbindelse henvist til, at såfremt ventilationen i krybekælderen har været utilstrækkelig de sidste 47 år, ville der være sket en skade i gulvkonstruktionen i form af svamp eller råd. Selskabet opfordrer i øvrigt klageren til at få fjernet det materiale, der helt eller delvis dækker ristene.

Over for nævnet har klageren i klage af 29/3 2011 krævet følgende:

> "Udbedring af skaden (sanering), dækning af udgifter ifm. udarbejdelse af tilsynsrapport og konsulentbistand samt udbedring af de nødvendige destruktive tiltag der er foretaget ifm. afdækning af skadens omfang."

Til støtte for kravet har hun bl.a. anført:

> "Idet vi konstaterer lugtgener i vores hus tager vi kontakt til Gjensidige (daværende Nykredit) mhp. anmeldelse af fugtskade. Gjensidige anmoder om at vi selv undersøger skaden nærmere. Vi kontakter i den forbindelse bygningssagkyndig, der udarbejder tilsynsrapport, hvori det konkluderes at der, grundet konstruktionsfejl, ikke kan opnås tilstrækkelig ventilation af krybekælder. Gjensidige giver afslag på dækning af forholdet idet, de henviser til det generelle forbehold i policen vedr. manglende ventilation af krybekælder. Undertegnede klager over afgørelsen, hvilket medfører at Gjensidige sender en konsulent ud for at besigtige forholdet. På baggrund af konsulentens rapport fastholder Gjensidige afslaget og henviser til at en lille sprække på få millimeter vurderes at give tilstrækkelig ventilation, hvilket de underbygger med at der ikke er sket større skade i løbet af de 47 år huset har eksisteret, hvilket ifølge Gjensidige måtte forventes såfremt ventilationen ikke var tilstrækkelig. Undertegnede stiller sig undrende overfor denne vurdering, da der på tegningerne over husets konstruktion er anført kanaler mellem sektionerne i krybekælderen, der er beregnet til at sikre ventilation imellem sektionerne. Undertegnede antager derfor at det ikke har været påtænkt at en lille sprække på få millimeter skulle sikre tilstrækkelig ventilation. Disse omtalte kanaler er imidlertid ikke etableret, hvorfor fugtproblemet opstår."

Selskabet har over for nævnet i brev af 15/6 2011 fastholdt den tidligere afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader som defineret i betingelsernes pkt. 14.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten jfr. betingelsernes pkt. 16a.

Denne police indeholder også en klausul, hvorefter skader, der er eller opstår grundet manglende eller mangelfuld ventilation i krybekælderen, ikke dækkes.

Der er to forhold i sagen, som vi vil behandle hver for sig i det følgende: Ventilation af krybekælderen og fugtskader, herunder skimmel.

Ventilation af krybekælderen
Skadebegrebet er ikke opfyldt blot ved, at byggetegninger muligvis ikke er fulgt. Ventilationsforholdene i krybekælder skal have medført konkrete skader eller nærliggende risiko for skade.

Som sagen er belyst på nuværende tidspunkt vides alene, at der er forøget fugt i et område af stuegulvet ved sydgavl, og at krybekældersektionen derunder er opfugtet. Der er ikke registreret forøget fugt i andre gulve i huset.

Huset har stået i 47 år, og hvis der var et generelt problem med manglende ventilation i krybekælderen, ville dette have medført nedbrydninger i træværket.

Af tilstandsrapporten fremgår, at der på et tidspunkt er anlagt en terrasse mellem husets oprindelige østfløj og senere tilbyggede vestfløj, og at flisebelægningen stedvis blokerer for ventilationen i ydermure, dels øger risikoen for vandindtrængen i krybekælderen. Dette forhold gør, at krybekælderen bliver mere opfugtet, idet den tilføres mere fugt end normalt samtidig med, at ventilationen af fugten til det fri er blevet nedsat.

Der er ikke taget stilling til dette forholds indflydelse på fugten i krybekælderen i den rapport, som vores forsikringstager har indhentet.

Der er vores forsikringstager, der skal sandsynliggøre dækningsberettigende skader.

Dette mener vi ikke er sket, men for at komme videre med sagen vil vi forslå, at vi får en murer til at hugge ventilations-/krybehul i lecamuren ved orange hultagning. Dette begrænsede arbejde betaler vi for. Gennembrydningen medfører, at der fås et indblik i mere af krybekælderen nedefra, og det bedre kan bedømmes, om der er ventilation mellem sektionerne, eventuelt i form af ventilationsspalte mellem lecamure og undersiden af isoleringen. Først da kan vi tage stilling til, om ejerskifteforsikringen skal dække etablering af yderligere ventilationsåbninger i krybekælderens skillevægge.

Vi foreslår, at dette arbejde udføres samtidig med sagens behandling i Ankenævnet, og vi har en murer, som vil udføre arbejdet.

Vi beder vores forsikringstager melde tilbage, om vi må igangsætte dette arbejde.

Fugtskader
Vi kan ikke anerkende at dække eventuelle fugtskader - herunder eventuel skimmel - i krybekælderen.

Policen indeholder et konkret forbehold om, at skader der er opstået/opstår grundet manglende/mangelfuld ventilation af kælder eller krybekælder ikke er dækket af forsikringen.

Forbeholdet er gyldigt, i hvert fald hvad angår krybekælderen under den oprindelige del af beboelsen. Forbeholdet vedrører et konkret forhold (ventilation), vedrørende en konkret del af bygningen (krybekælderen), og forbeholdet er direkte begrundet i tilstandsrapportens punkt 2.6, som med K3 advarer køberne af ejendommen om, at der er problemer med ventilation og risiko for vandindtrængning i krybekælderen grundet tildækkede ventilationsriste.

For at gøre køberne af ejendommen ekstra opmærksomme på denne kritiske bemærkning i tilstandsrapporten, samt for at kunne styre den risiko vi indtegner, har vi i forbindelse med afgivelse af tilbud på ejerskifteforsikringen gjort det klart for forsikringstagerne, at vi ikke ønsker at forsikre huset mod de skader, der allerede er opstået, og de skader som fremover vil opstå på grund af manglende/mangelfuld ventilation i bl.a. krybekælderen.

Vi anerkender, at forbeholdet ikke er gyldigt i forhold til selve kælderen under tilbygningen, idet forbeholdet her ikke er tilstrækkeligt konkret begrundet i tilstandsrapporten.

Men denne sag vedrører krybekælderen under den oprindelige del af beboelsen og her mener vi, at forbeholdet er velbegrundet, har den fornødne sproglige tilknytning til tilstandsrapportens punkt 2.6 og i øvrigt er konkret begrundet i tilstandsrapporten.

Vi har hjemmel til at indsætte sådanne konkret begrundede forbehold i tilbuddet jf. LFFE § 5, stk. 1, nr. 1, Bkg. 705 § 1, nr. 1, skadeinformation fra F&P nr. 23/2000 og nr. 55/2000.

Vi mener således, at skader som følge af mangelfuld/manglende ventilation i krybekælderen kan afvises over ejerskifteforsikringen allerede fordi disse er undtaget fra dækning jf. klausulen på policen.

Hertil kommer, at fugtskader i krybekælderen i øvrigt ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, fordi forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Ved tilstandsrapportens beskrivelse er en køber blevet oplyst ikke kun om nedsat ventilation, men også om risiko for vandindtrængen i krybekælderen, der er med til at skabe ekstra fugt (forholdets reelle karakter), at det vedrører hele krybekælderen (forholdets omfang) og at der er tale om en kritisk skade, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter ind for overskuelig tid med risiko for skade på andre bygningsdele (forholdets betydning).

En køber er således blevet advaret om, at der er forøgede fugtforhold i krybekælderen pga. manglende udluftning til det fri og pga. mulighed for, at regnvand fra terrassen løber ind i krybekælderen, og at dette udgør et kritisk forhold."

Parterne var efterfølgende enige om en fornyet besigtigelse, og sagen blev derfor stillet i bero herpå.

Selskabets bygningskonsulent besigtigede forholdet den 21/9 2011 og har i den forbindelse udfærdiget billedrapport. Konsulenten har i mail til selskabets klageenhed for ejerskifte af 27/9 2011 bl.a. anført:

"Der blev hugget et hul gennem lecamur til tilstødende rum i krybekælder. Jeg besigtigede dette rum, samt et tilstødende rum hvor der var adgang til, sammen med kundens bygningsrådgiver.

Der var ventilation på mellem 10 og 20mm mellem lecamure og isolering i gulvkonstruktionen. Ved enkelte lecamure som var fundament for bærende skillemure var der ikke denne ventilationsspalte, men i disse mure var der hugget huller i lecamuren og der var også gennembrydninger ved rørgennemføringer.

Det er min vurdering at der er tilstrækkelig ventilation i krybekælderen og der er heller ingen tegn på skader af nogen art."

Selskabet har på baggrund heraf i brev af 12/10 2011 til nævnet på ny afvist at yde forsikringsdækning.

Advokaten foranledigede herefter den bygningssagkyndige til at kommentere selskabets rapport. I besvarelse heraf har den bygningssagkyndige den 2/11 2011 bl.a. anført:

"Ved gennemgangen af krybekælderen kunne det som tidligere nævnt konstateres, at det spindelvæv der sad på tværs af alle gangene stor helt stille.
Dette er et forhold der med sikkerhed indikerer, at der ikke forekommer korrekt luftskifte /ventilering af kælderen.
…
Konklusion
Der er ikke tilstrækkelig ventilering af kælderen, hvorfor der er skimmel i støvlaget på terrændækket i krybekælderen, hvilket afhængig af årstiden medfører en generende muglugt i ejendommen."

Selskabet fastholdt sin stillingtagen i brev af 31/1 2012 til nævnet, idet det bl.a. fremgår:

"… gulvkonstruktionen i dette hus er ikke efterisoleret. Det konstaterede vores bygningskonsulent, da han var nede i krybekælderen den 21. september 2011.

Der er naturligt, at fugtprocenter i træ og luftfugtighedsprocenten varierer i perioder hen over året. Hvis træfugten var over 20 % hele året, ville der være sket nedbrydninger i træet for længst, og huset har nu stået i 47 år, uden at træværk i krybekælderen er angrebet af svamp eller råd.

Udluftning sker på tværs af huset langs gulvbjælkerne, og spindelvæv følger gulvbjælkerne. Det vil sige, at luftstrømmen passerer spindelvævet på langs, hvilket kan forklare, hvorfor spindelvævet ikke 'blafrede'.

Jf. vores brev af 12. oktober 2011 blev det ved besigtigelse i krybekælderen den 21. september 2011 konstateret, at der er en afstand på mellem 10 og 20 mm mellem lecamure og isolering i gulvkonstruktionen, som giver rigelig mulighed for ventilation. Hvor lecamure er fundament for bærende skillevægge er der lavet huller i lecamuren for ventilation.

Der er således ventilation i krybekælderen.

Vi mener ikke, at ejerskifteforsikringen skal dække etablering af mere ventilation, fordi de nuværende ventilationsforhold ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade, og forbi

køber ved tilstandsrapportens pkt. 2.6 er blevet advaret om nedsat ventilation pga. flisebelægning ved terrasse, der delvis dækker for ventilationsriste.

Med hensyn til skimmel og muglugt i krybekælderen er der ikke dækning, fordi policen med belæg i tilstandsrapporten indeholder et konkret forbehold om, at skader der er opstået/opstår grundet manglende eller mangelfuld ventilation i krybekælderen ikke dækkes. Desuden er køber i tilstandsrapporten blevet advaret om forøgede fugtforhold i krybekælderen."

Der har efterfølgende været korrespondance mellem parterne, men der er ikke herunder fremkommet væsentligt nyt for sagen.

Nævnet har fået forevist de indsendte fotos i sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Sådan bruger du din tilstandsrapport og din ejerskifteforsikring**
…
Nogle skavanker er ikke dækket
Det er desværre ikke alle skjulte skavanker, der er dækket af din ejerskifteforsikring. Ejerskifteforsikringen dækker f.eks. ikke skavanker, der er forventelige i forhold til husets alder og byggemåde. Et godt eksempel er et ældre hus med en fugtig kælder. Dette er forventeligt og derfor ikke dækket.
…
14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder det ikke bevist, at manglende ventilation mellem sektionerne i krybekælderen med betondæk udgør en fejl, opførelsestidspunktet taget i betragtning. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale for etablering af yderligere ventilation af krybekælderen under tilbygningen.

Endvidere finder nævnet, at selskabet har taget gyldigt forbehold for dækning i den oprindelige del af ejendommen.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson