Ankenævnet for Forsikring

923/13

Den 23. september 2013 blev i sag nr. 83.975:

xxxxx xx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx x

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade (opfugtning i den forsikrede ejendoms krybekælder har resulteret i skimmelsvamp i et sådant omfang, at det påvirker indeklimaet i boligzonen).

Selskabet har afvist kravet med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et enfamilieshus opført i 1977, og at klagerne overtog ejendommen den 1/9 2009 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 25/5 2009. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Ejendommen er i god vedligeholdelsesmæssig stand.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		

...

2. 83.975

2. Kældre/krybekældre/terrændæk
2. Ingen bemærkninger

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen **3**			
	…			
2.	**Kældre/krybekældre/ventileret hulrum**			
...				
2.2	Er der krybekælder/ventileret hulrum?	☒	☐	☐
2.3	Er der adgang til krybekælder?	☒	☐	☐
2.4	Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælder/ventileret hulrum? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **Pga. indtrængende vand på bagsiden af huset - er udbedret - forsikringsskade - ingen vand/fugt siden.**	☒	☐	☐
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt- , råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Se pkt. 2.6**	☒	☐	☐

Af klagernes mail af 30/3 2012 til selskabet fremgår:

"Jeg ønsker at anmelde skade vedr. ejendommen ... Jeg har samtidig anmeldt skaden til husforsikring, tegnet ved GF Forsikring.

Det drejer sig om en svampeskade med skimmelsvamp og træødelæggende svamp. Skaden er opdaget da vores helbred er påvirket med irriterende slimhinder; hals, næse og øjne. Træthed og hovedpine. Herudover har der været en mærkelig jordslået lugt.
Udredning af skaden kan ses af vedlagte rapport fra OBH Gruppen, indeholdende fire dokumenter (rapport inkl. 3 bilag).

Herudover er vedlagt: -
Tilstandsrapport
- Købsaftale

Jeg ser frem til at høre fra jer snarest muligt."

Af den vedhæftede rapport fra et ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"**Baggrund:**

3. 83.975

Beboere oplever gener ved ophold i boligen og der er registreret jordslået lugt i den ene ende af huset. Der har tidligere været vandskade i krybekælder, som dog var udbedret på besigtigelsestidspunktet. Huset blev overtaget for 3 år siden.

Formål:
Fastslå årsag til nuværende lugtgener, samt beskrive handlingsplan for renovering.

Bygningsbeskrivelse
Opført i 1977 (jf. BBR-register) og med krybekælder.
Tag: Hældningstag med cementtagsten.
Ydervægge: Skalmuret med let indvendig konstruktion med gipsplader.
Indervægge: Let konstruktion med karlitplader.
Gulve: Kassettekonstruktion med pladebeklædning på begge sider over ventileret krybekælder.

Observationer
Lokaleoversigt samt prøvesteder fremgår af vedlagte bilag ...

Udvendigt:
Mod syd skråner terræn ind mod bygningen. Det blev oplyst, at der er etableret afskærende dræn efter den tidligere vandskade.
Mod nord er udluftningsriste til krybekælder placeret i forsænkede kasser og en rist er dækket af trappesten ved hoveddør.

Indvendigt:
Der kunne ikke observeres indikationer på angreb af skimmelsvamp i opholdszonen (Pl. 2)

Krybekælder:
Principskitse af fundament er vedlagt som bilag ... Frihøjde i krybekælder blev målt til ca. 55 cm. Ved åbning af lem til krybekælder kunne der registreres en markant, jordslået (muggen) lugt.
På den øverste del af fundamenter kunne der observeres vanddråber mange steder og hyfer (tråde) fra svampevækst. I området under det ene kammer var der et synligt frugtlegeme på fundament (Mp. B). Krydsfinerplanke, der lå som underlag under gulvkonstruktion, var flere steder kraftigt opfugtet og nedbrudt, bl.a. under stue (Mp. A).

Gulvet i krybekælderen bestod af et tyndt betonlag (2-4 cm) over jord. Der lå en del byggeaffald på gulvet, hvor der kunne måles forhøjet fugtniveau (100 RV, Pl. 1).
Under betonbjælken, der er lagt som fundament, er monteret eternitplader for at holde den omgivende jord ude af krybekælderen. Eternitplader er flere steder revnede.
…
Vurdering
På baggrund af modtagne oplysninger, observerede forhold og fugtmålinger vurderes det, at der er vækst af skimmelsvamp i bygningen i et omfang, som påvirker indeklimaet i negativ retning. Yderligere er der angreb af trænedbrydende svampe i gulvkonstruktion, hvor denne ligger af på fundamenter.

Analyseresultat for aftrykprøver viste kraftig vækst af skimmelsvamp på gulvet i krybekælderen af hhv. *Penicillium spp.* og *Stachybotrys chartarum.* Det er vores vurdering, at væksten breder sig over gulvet i hele krybekælderen, idet der blev målt forhøjede fugtniveauer ved alle målinger. Som følge af det store omfang vurderes det, at påvirkningen på opholdszonen

kan være meget stor. Prøve udtaget i støv i opholdszonen viste da også en markant forekomst af *Penicillium spp*

Materialeprøve B viste jf. analyseresultatet ikke angreb af trænedbrydende svamp. Efterfølgende er foto af det pågældende område vist for biolog …, som vurderer at der er angreb af Gul tømmersvamp i området, hvilket er i overensstemmelse med nedbrydning af det fremsendte materiale. På prøve A er der konstateret angreb af råd og slimsvamp. Vækst af trænedbrydende svamp er lokaliseret omkring krydsfinerplanke, der ligger som underlag for gulvkonstruktion/etageadskillelse. Det vurderes derfor, at der er stor risiko for at væksten har bredt sig til etageadskillelsen under bagmuren.

Observationer og fugtmålinger i krybekælderen viser, at denne er kraftigt opfugtet. Der er flere årsager til opfugtningen: Det omgivende terræn hælder ind mod bygningen mod syd, gulvet i krybekælderen er lavet af et tyndt betonlag direkte på jord og udluftningsriste mod nord er placeret under terræn og mindst en er dækket af trappetrin.

Hældningen på terræn mod syd medfører, at overfladevand ved kraftig regn kan løbe ind i krybekælderen. Det blev oplyst, at der var etableret dræn efter en tidligere oversvømmelse. Det er dog vores vurdering, at den valgte konstruktion med eternitplader mod jord medfører, at vand stadig kan trænge ind i krybekælderen ved kraftige regnskyl.

Bunden i krybekælderen består af et tyndt betonlag direkte på jord. Dermed er der ikke tilstrækkelig sikring mod opstigende grundfugt. Tidligere anså man 80 mm betondæk af god kvalitet som tilstrækkelig fugtsikring. I dag anbefales dog et egentligt kapillarbrydende lag under betonlag, også i krybekældre. I det aktuelle tilfælde er der tale om et betonlag på 2-4 cm og af tvivlsom kvalitet. Det vurderes derfor, at der sker en meget stor fordampning af fugt fra undergrunden.

På den nordvendte facade var friskluftristene placeret under flisehøjde, dvs. placeret i forsænkede kasser. Dermed er der risiko for, at der kan trænge overfladevand ind i krybekælderen ved kraftige regnskyl. Yderligere er en rist blændet af pga. placering bag trappesten ved hoveddøren. Dette vurderes dog kun at have ringe indflydelse på fugtniveauerne i krybekælderen.

Samlet er det vores vurdering, at de konstaterede forekomster af skimmelsvampe i ejendommen kan medføre indeklimagener ved længerevarende ophold i bygningen. I forhold til omfang af den nødvendige renovering, samt genebilledet hos beboerne, anbefales genhusning af beboerne snarest muligt.

Konklusion
På baggrund af ovenstående konkluderes det, at:

- Der er udbredte angreb af skimmelsvamp i krybekælder, primært på gulv men også på undersiden af etageadskillelsen.

- Der er angreb af trænedbrydende svampe i overgang mellem fundament og gulvkonstruktion/etageadskillelse.

- Der er behov for en omfattende renovering for at fjerne disse angreb og modvirke nye angreb af trænedbrydende svampe og skimmelsvampe.

- Årsager til opfugtning af krybekælder og dermed vækst af trænedbrydende svampe og skimmelsvamp er terrænets hældning ind mod bygningen, utilstrækkelig sikring mod ind-

5. 83.975

trængende overfladevand, mangelfuld ventilation af krybekælder og utilstrækkelig sikring mod opstigende grundfugt.

- Beboere bør genhuses i renoveringsperioden."

Som anført i skadeanmeldelsen blev forholdet tillige anmeldt til klagernes husforsikringsselskab, som foranstaltede nærmere undersøgelse foretaget af Goritas byggningsundersøgelser A/S. Undersøgelsen blev foretaget den 17/4 2012, og der blev på baggrund heraf udfærdiget en rapport dateret 20/4 2012. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**Skadested** Som nævnt indledningsvis drejer undersøgelsen sig om krybekælderen, hvor skaden er konstateret.

Der henvises til vedlagte skitse- og fotobilag.

Skadeart Undersøgelsen på stedet, sammenholdt med analysen på vort laboratorium af hjemtagende prøver har vist, at der er tale om et angreb forårsaget af Stjernebarksvamp, Råd og Overfladeråd.

De konstaterede nedbrydninger karakteriseres som **råd** i henhold til Definition af svamp og råd af 1. december 1990.

…

Skadeårsag Der er konstateret et forhøjet fugtniveau i krybekælderen. Disse opfugtninger kan skyldes 2 grunde.

Den ene grund kan være at krybekælderen ikke har været tilstrækkelig udtørret efter den tidligere vandskade og ikke har kunnet udtørre på normal vis.

Den anden grund kan være normalt manglende ventilation i krybekælderen.

Af samme grund er en præcis skelnen mellem hvor meget der skyldes den ene grund frem for den anden meget vanskelig."

På baggrund af de foreliggende oplysninger anmodede det indklagede selskab Tryg Byggeteknik om at besigtige ejendommen med henblik på at udarbejde en rapport over det konstaterbare. Besigtigelsen blev foretaget den 26/4 2012, og der blev på baggrund heraf udfærdiget en rapport dateret 11/5 2012. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**Konklusioner**
Vi vil anbefale, at der foretages en skimmelsanering af krybekælderen.

Der er en kraftig fugtpåvirkning af krybekælderen. Vi vurderer, at fugten primært kommer som opstigende grundfugt, men at kælderen også påvirkes af fugt, der trænger ind ved eternitpladerne og måske en gang imellem, for eksempel når sne tør, gennem ventilationsåbningerne. Ved kraftigt regnvejr kan der måske også trænge vand ind igennem ventilationsåbningerne.

Derfor har der nok altid været en del fugt, og sandsynligvis også skimmelsvampeangreb i krybekælderen, Men tillukning af nogle af ventilationsåbningerne, ved trappestenen og ved udestuen, har været med til at hæve fugtniveauet nede i krybekælderen, og dermed også niveauet af skimmelsvampe.

I to ud af fire prøver som vi har udtaget direkte på undersiden af trægulvene, er der forekommet vækst af skimmelsvampe. I en træprøve er der nedbrydning forårsaget af trænedbrydende svampe og i prøve nr. 1 er der direkte synlig vækst af skimmelsvampe nede på gulvet af krybekælderen.

Herudover oplyser ejerne, at det lugter af mug i huset, og de er midlertidigt flyttet fra huset på grund af indeklimagener.

Til orientering kan vi oplyse, at der efter den udførte undersøgelse, ligeledes kunne konstateres kraftige lugtgener i vores tøj."

På baggrund af rapporten fra Tryg Byggeteknik lod selskabet en taksator besigtige ejendommen. Efter besigtigelsen, der fandt sted den 29/5 2012, sendte taksatoren brev af 11/6 2012 til klagerne. Af dette brev fremgår:

"Anmeldte forhold:
1. Mug i hulrum under hus (ikke dækket), og råd i bræt.

Forhold 1, Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at huset er opført som et elementbyggeri. Huset er piloteret, hvorpå der er lagt betondragere, på disse er der så op lagt et gulvdæk. Der er således ikke tale om en krybekælder, men om et hulrum under gulvdækket. Opbygningen er som det kan forventes, og der er ikke nogen fejlkonstruktion set i forhold til de tegninger som huset er opført efter i 1976-1977.
Principielt kunne betonlaget mod jord have været udført som en sandpude eller lignende. I jeres hus har de dog valgt at ligge et betonlag mod jord, sikkert for at lave det ekstra godt. Af de godkendte tegninger i forbindelse med byggetilladelsen fremgår det også at der er tale om et typehus som hedder 'Selectiv Modulbyg' type 151-8. (huset er 151 kvm.)

I oplyser at I på et tidspunkt har fået lagt nye flydende gulve på i huset. I oplyser også at der er flere ventilationsspalter end Tryg Indeklima har noteret på deres tegning.

Der er fortaget nogle målinger i hulrummet under gulvdæk, som viser spor at forskellige skimmelforekomster. Der er fortaget 5 målinger i hulrummet under gulvdæk, af dem er det kun 2 som viser vækst af skimmelsvamp. De 2 målinger har ikke specielt høje værdier. Ydre mere er de målt i et hulrum under beboelsen, og altså ikke i beboelsen, som skalen dybest set er en indikator for.

Tryg Indeklima har ikke fortaget målinger i beboelsen. I har et meget fint og rengjort hjem, som heller ikke indikere nogle former for indeklimaproblematikker. Dog skal det siges at ved at I har lagt nyt flydende gulv på med underliggende membran, så har I påvirket fugtbalancen i huset, og det er sandsynligvis derfor at der nu kan måles vækst 2 steder i hulrum under gulvdæk.
[Ingeniørfirmaet] har fortaget én måling i støv på stuebord. Målingen er lavet på en anden måde end den som Tryg Indeklima har lavet Den er lidt svær at gennemskue, da de skriver 0-14?. Hvis vi antager at det er 0, så ville det næsten være utænkeligt, da der altid kan måles

noget, fordi det kræver blot, at der er en dør, eller et vindue åbent. Hvis måletallet er 14, så er det lavt, og indikerer igen bare at I har et sundt hus, med undtagelse af den fugtbalance der er blevet flyttet da i har lagt nye gulve.
Jeg er opmærksom på, at I har lidt råd problemer på et nyere bræt i hulrum under gulvdæk. Brættet er blevet sat op i forbindelse med den tidligere vandskade. Tidligere har der formentligt været opsat trykimp. træ., som det fremgår at bygningstegningerne. Jeres villa forsikring går dog forud for ejerskifteforsikringen, og den skal derfor køres via villa.

Forholdet omkring skimmel er ikke dækket via ejerskifteforsikringen, da der ikke ses nogen skade som nedsætter værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til andre eller lignende elementbyggerier med samme alder og stand. Huset er opført i 1977, som det kan forventes og der har ikke været nogen skade i 35 år.

Forholdet omkring råd er ikke dækket, da det ikke ses at have været til stede ved overtagelsen for knap 3 år siden. Den pågældende råd at sandsynligvis fremkommet fordi i har udlagt et svømmende trægulv med underliggende membran. Derved har i som tidligere beskrevet flyttet fugtbalancen i huset. Der er nu ikke samme mulighed for normal diffusion, som tidligere, og derved opstår der en ophobning i hulrummet under gulvdæk."

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvorfor deres advokat ved brev af 27/6 2012 anmodede selskabet om at revurdere sagen.

Der fulgte herefter yderligere korrespondance mellem selskabet og klagernes advokat.

Den 7/9 2012 besigtigede Tryg Byggeteknik igen ejendommen, og der blev som følge heraf udfærdiget endnu en rapport dateret 20/9 2012. I denne rapport hedder det bl.a.:

"**Konklusioner**
Der er forekommet skimmelsvampevækst på undersiden af de forskallingsbrædder der holder isoleringen, og der er vækst af skimmelsvampe nede på krybekældergulvet. Dette er ganske normalt for ventilerede krybekældre og helt uundgåeligt. Dette skyldes, at der altid vil være perioder, hvor fugtigheden og temperaturen tilgodeser skimmelsvampes krav til levesteder i en ventileret krybekælder.

I ventilerede krybekældre skønner vi, at det er vigtigt, at der ikke er store områder med skimmelsvampe- vækst direkte oppe under trægulvene. Det er kun i to ud af de i alt 9 prøver, vi har udtaget heroppe, der er forekommet skimmelsvampevækst. Vores vurdering er, at dette er normalt og forventeligt for denne og tilsvarende konstruktioner.

Analyse af støvprøverne har vist en hel normal sammensætning af skimmelsvampe i husstøvet. Ud fra støvprøverne er der ikke noget der indikerer, at indeklimaet i huset belastes med skimmelsvampesporer og - fragmenter fra 'krybekælderen'.

Fugtmålingerne har vist, at der var mere fugt i krybekælderens luft end i udeluften på besigtigelsesdagen. Fugtniveauer svinger fra dag til dag, og fugtmålinger er derfor øjebliksmålinger. Det er dog forventeligt, at der er højere fugtniveauer i krybekældre med den aktuelle konstruktion end ude i fri luft."

8. 83.975

Ved brev af 2/10 2012 til klagerne fastholdt selskabet igen det meddelte afslag på forsikringsdækning.

Klagerne fik herefter en bygningsingeniør til at gennemgå sagen. I bygningsingeniørens rapport af 7/11 2012 hedder det bl.a.:

"**Ejendommen**
Ejendommen er opført i dec 1976 - med baggrund i BR72

Ejendommen er opført i et plan med rejst tag og med krybekælder. Gulvkonstruktionen mellem beboelsen og krybekælderen er opbygget af trækasetter.

Vurdering
…
Det fremgår af tilstandsrapport fra 2005 (TR2005) at, køber har haft en tvist med sælger i 1988 omkring fugt på randbjælker i krybekælderen. Der blev foretaget 'udboring af propper'. Udboring af propper anslås at være eksisterende borede huller til ventilering af krybekælderen.

Der er ingen anmærkninger til hverken forhøjet fugt, synlige angreb af skimmel eller råd/svamp eller muglugt i krybekælderen i TR2008 og TR2009.

Det er min vurdering, at ejendommen i 1976/1977 er opført uden ventilation til krybekælderen. Dette underbygges af TR2005, hvor der i 1988/1989 efterfølgende etableres ventilation ved 'udboring af propper'. Trods 'propperne' anses ventilationen fortsat for utilstrækkeligt, hvilket kan forklare de stærkt forhøjede fugtniveauer og den udtalte muglugt.

Endelig er ejendommen opført uden omfangsdræn, med bagfald på terræn - dvs. nedbør afvander ind mod ejendommen. Der er ikke sikret mod opstigende grundfugt under krybekælder-gulvet. Nævnte forhold er i strid med dagældende bygningsreglement (BR72).

Konsekvensen - uanset tidligere vandskader - er, at der er angreb af skimmelsvamp på samtlige overflader samt angreb råd/trænedbrydende svamp i trækonstruktioner.

TR2008 og TR2009 anses derfor langt fra retvisende for ejendommen på adskillige punkter. Vedhæftet uddrag fra BR72 og BR77, hvor reglementerne ikke er opfyldt for Bakkeskråningen 18 er markeret med overliner. Uagtet BR72 eller BR77 er bestemmelserne om fugtisoleringen i ejendommen ikke opfyldt med udtalte fugt- og vandskader til følge.

Det fremgår med al tydelighed, at fugtproblemerne i krybekælderen har været til stede siden ejendommen blev opført i 1976/1977.

Risikovurdering
Skimmelsvamp i vækst udskiller luftbårne sporer og afgasningsstoffer (Mykotoksiner/flygtige organiske forbindelser (VOC)). Mennesker og dyr bliver således påvirket af både sporer og afgasningsstofferne.

Luftbårne sporer kan påvises ved at bruge aftryksplader. Afgasningsstofferne/VOC'erne kan ikke måles i luften, da der ikke findes måleudstyr der er følsomt nok.

9. 83.975

Erfaringsmæssigt kan vi ikke påvise luftbårne sporer i boligen som følge af skimmelvækst i krybekælderen - derfor vil aftryksplader udtaget i selve boligen ikke være retvisende for vurdering af risiko for helbredsgener. Det kan også forklare de lave påvisninger med de udtagne prøver i boligen (udtaget af f.eks. Tryg Byggeteknik).

Erfaringen viser også, at der ved utilstrækkeligt ventilation i krybekælderen - trænger afgasningsstoffer/VOC'ere fra skimmelvækst - fra krybekælderen og op i selve boligzonen. Dette kan bl.a. dokumenteres ved en såkaldt Passiv Sporgas Metode til måling af luftoverførsel fra krybekælderen til boligen - og vice versa. Såfremt der kan måles en relativ høj luftoverførsel fra krybekælderen til boligzonen på mere end 10 % anses risiko for sundhedsfare som følge af skimmelvækst for stærkt forhøjet.

Ovenstående underbygges også med, at der i boligzonen er muglugt samt at husejerne har været generet af muglugt i hår og tøj - hvilket tilskrives afgasningsstofferne/VOC'ere - netop fra krybekælderen.

Med baggrund i erfaringer samt risikovurdering fra SBI-anvisning 205; anses risiko for helbredsgener i Bakkeskråningen 18, for stor i kategori 3, *hvor vedligehold og renovering bør gennemføres straks - og berørte rum evakueres.* Da hele krybekælderen er med udtalt muglugt, og fugtskader anses ejendommen for uegnet til menneskebolig. Jeg henviser til vedhæftede rettelsesblad påført mine kommentarer i rød tekst."

Med henvisning til ovennævnte rapport anmodede klagernes advokat ved brev af 9/11 2012 selskabet om at anerkende det anmeldte forhold som dækningsberettigende.

Selskabet anmodede herefter Tryg Byggeteknik om at kommentere på rapporten, hvilket blev gjort ved mail af 30/11 2012. Af denne mail fremgår:

"**Krybekælder er opført uden ventilation**
Dette forhold er jo bragt i orden i '88 eller senere

Terræn hælder ind mod bygningen
Dette er korrekt, men da bunden i hele krybekælderen ligger under terrænniveau, skønnes dette at være af mindre betydning. Der vil jo under alle omstændigheder trænge fugt ind i krybekælderen. Der er dog risiko for at overfladevand i visse tilfælde kan løbe ned i krybekælderen via ventilationsåbningerne. Dette forhold bør ændres, hvilket vi også påpeger i vores rapport.

Prøverne i boligen ikke retvisende
Ved udtagningen af prøverne fortalte jeg, at jeg stillede mig lidt kritisk til metoden , men at jeg alligevel ville tage prøverne. Både forsikringstager, den ene parts far samt deres advokat var til stede. Prøverne taget i husstøvet vægter ikke ret meget i min konklusion , sammenlignet med de øvrige observationer.

Trænedbrydende svampe I krybekælderen
Dette er i lille omfang og uden betydning for bæreevnen. Det vidner dog om, at der til tider er højt fugtniveau i krybekælderen.

Passiv Sporgas Metode

Der er uden tvivl mulighed for at luft kan passere fra krybekælderen til selve boligzonen i dette hus. Men sådan er det jo i alle huse, der er bygget med krybekælder. Der er jo ikke lufttæt mellem trægulve og vægge, ligesom der ikke er lufttæt ved rør- og elgennemføringer. Derfor vil en sporgas-måling uden tvivl vise at der er forbindelse fra krybekælderen til boligzonen.

Efter min vurdering er huset dog bygget som beskrevet i tegninger mm. Derfor mener jeg ikke det adskiller sig fra tilsvarende huse, og jeg synes derfor, I skal holde fast i en afvisning.

Jeg synes, I skal bemærke, at der ikke er skimmelsvampevækst oppe under trægulvene. Det er 'kun' nede fra undersiden af etageadskillelsen og nedefter. Hernede er det uundgåeligt, at der vil være vækst, også i nye krybekældre med ordentlig bund. Dette skyldes blandt andet tilførsel af fugt via ventilationsåbninger."

På baggrund af kommentarerne fra Tryg Byggeteknik fastholdt selskabet sit afslag på forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagernes advokat ved brev af 4/12 2012.

Efter endnu en henvendelse fra klagernes advokat fastholdt selskabet igen afgørelsen ved brev af 14/1 2013 til advokaten.

Den 7/2 2013 har klagerne indbragt sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal anerkendte det omtvistede forhold som dækningsberettigende. Til støtte herfor har deres advokat i klagebrevet bl.a. anført:

"Det er klagers opfattelse, at der med henvisning til rapporterne fra dels [ingeniørfirmaet] og Tryg Byggetekniks første rapport kan konstateres, at der er forekomst af skimmelsvamp i krybekælderen i et sådant omfang, at det påvirker indeklimaet i boligzonen, hvilket bekræftes dels af vurderingerne i rapporterne, dels af at mine klienter har oplevet voldsomme helbredsmæssige gener ved ophold i boligen.

Det kan dertil oplyses, at klager ikke længere bor eller opholder sig længerevarende i huset.

På baggrund af ovenstående er det klagers opfattelse dels, at mængden af skimmelforekomst ikke er sædvanlig og dels, at forekomsten medfører at forholdet afviger nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme og således nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

De tekniske rapporter vurderer årsagerne til de konstaterbare forhold ved bygningen som anført ovenfor. Disse forhold er alle forhold der utvivlsomt har været til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen. Ligesom der er tale om forhold der ikke er nævnt i tilstandsrapporten af 25. maj 2009.

Herudover, så foreligger der to yderligere tilstandsrapporter af hhv. 4. juli 2008 **(Bilag …)** og 28. oktober 2005 **(Bilag …)**.

I sidstnævnte tilstandsrapport er det under pkt. 1.2 angivet, at '.. ***Nogle riste i sokkel er tæt på terræn. Det bør sikres, at der ikke kan løbe overfladevand ind af disse. Der var ikke***

tegn på skader p.g.a. dette forhold, men der bør holdes øje med forholdet..' Forholdet har fået karakteren K2.

Under pkt. 2.6 er det angivet, at ***'..Der var dd. en del fugt/kondens på fundamentsbjælker i krybekælderen..'*** og ***'..Der er udboret ekstra huller i bjælker for at sikre bedre ventilation i krybekælderen..'***

Under punkt 0.2 har sælger anført, at der er fugt i krybekælderen på randbjælkerne og under pkt. 2.7, at der er foretaget udboring af propper i krybekælder.

Ingen af disse forhold er nævnt i den tilstandsrapport klager har købt ejendommen i tillid til.

Klager har ladet de tekniske rapporter samt tilstandsrapporterne undersøge og gennemgå af Rådgivende Ingeniør, …, der har foretaget en vurdering **(Bilag …).**

Det fremgår af … redegørelse samt sagens øvrige bilag, at krybekælderen ikke er tilstrækkeligt ventileret, og dermed opført i strid med Bygningsreglementet af 1972.

Ejerskifteforsikringen er ikke tegnet med generel ulovlighedsdækning. Og dét at krybekælderen ikke overholder bygningsreglementet er således ikke i sig selv omfattet af ejerskifteforsikringen. Det udelukker dog ikke forpligtelsen til at anerkende dækning, idet ulovligheden sammenholdt med de faktiske forhold ved bygningen understreger, at ejendommens krybekælder adskiller sig nævneværdigt fra andre tilsvarende krybekældre med den konsekvens at der både er en aktuel skade samt yderligere risiko for skader.

Ovenstående understreges i øvrigt af de forhold der er nævnt i tilstandsrapporten fra 2005.

Det er således klagers opfattelse, at der er tale om en dækningsberettiget skade under den i Tryg tegnede ejerskifteforsikring.

Konkluderende anføres det, at der rent faktisk foreligger en sagkyndig rapport fra [ingeniørfirmaet] samt Tryg Byggetekniks første rapport, der konkluderer forhold ved bygningen der må medføre at der er skimmelsvamp i et sådant omfang af det påvirker beboelseszonen kraftigt. Såfremt Ankenævnet ikke med henvisning til ovenstående samt det foreliggende bilagsmateriale kan træffe en afgørelse om Tryg's forpligtelse til at yde dækning, så er det klagers opfattelse, at det er nødvendigt at der kan inddrages yderligere uvildig bevisførelse i form af syn og skøn, og at sagen således bør behandles ved domstolene."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i brev af 13/3 2013 bl.a. anført:

"**Argumentation**

…

Ud fra de foreliggende oplysninger er det fortsat vores opfattelse, at den skimmel der er konstateret i krybekælderen ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres i tilsvarende krybekældre af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I vilkårene for den tegnede ejerskifteforsikring er en dækningsberettigende skade defineret som, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden

Det vil med andre ord sige, at for at der er tale om et dækningsberettigende forhold, skal forholdet afvige nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstandard, således at bygningens værdi, som bygning, og brugbarhed er nævneværdigt nedsat.

Henset til, at den konstaterede skimmel i krybekælderen ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres i tilsvarende krybekældre af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand, er det fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Skimmelsvamp kan i sig selv være en dækningsberettigende skade; men det forudsætter, at angrebet af skimmelsvamp er så intens på overtagelsestidspunktet, at ejendommen ikke kan beboes på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Henset til, at vores kunde først anmelder forholdet mere end 2½ år efter overtagelsen af ejendommen, finder vi det ikke dokumenteret, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen har været skimmelangreb i et sådant omfang og intensitet, at den nu konstaterede skimmelsvamp i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Med hensyn til de bestemmelser i … bemærkninger skal vi indledningsvis henlede jeres opmærksomhed på, at ejendommen er opført som elementbyggeri i overensstemmelse med de tegninger, som kommunen har godkendt.

Endvidere henledes opmærksomheden på, at vores kunde i sin ejertid har lagt flydende gulv med dampspærre, hvilket har medført en ændring i fugtbalancen, og således kan være medvirkende årsag til skimmelsvampeangrebet.

Herudover fremgår det af vilkårenes pkt. 4.2, at ejerskifteforsikringen ikke dækker ulovlige bygningsindretninger, medmindre der på grund af ulovligheden er sket en skade eller er nærliggende risiko for skader.

Under henvisning til ovenstående er det fortsat vores opfattelse, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor forsikringen ikke kan tilbyde dækning for de anførte uoverensstemmelser med bygningsreglementet.

Med hensyn til nærliggende risiko for skader er det vores opfattelse, at der ikke er ført dokumentation for, at bygningens opførelse medfører en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Krybekælderen har eksisteret i 35 år, hvoraf vores kunde har ejet ejendommen i 2½ år, uden at der har kunnet konstateret skimmelsvamp i større omfang, end hvad der kan konstateres i tilsvarende krybekældre af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

13. 83.975

Vi finder det således ikke dokumenteret, at det konstaterede forhold indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Vi finder det endvidere ikke dokumenteret, at der skulle mangle ventilation i krybekælderen, og henleder i den forbindelse Ankenævnets opmærksomhed på, at der er etableret yderligere ventilation end den oprindelige, idet der er boret huller til ventilation af krybekælderen."

Hertil har klagernes advokat i brev af 25/3 2013 til nævnet bemærket:

"For god ordens skyld understreges det endnu engang, at mine klienter nok har udskiftet gulv, men har valgt akkurat samme løsning som den der lå da de overtog huset. Der er således **IKKE** sket ændring i gulvbelægningen, der har medført ændring i fugtbalancen. Tryg's oplysning herom er således faktuelt ukorrekt.

Det er korrekt, at mine klienter ikke straks anmeldte forholdet til Tryg. Dette er der dog ikke noget usædvanligt i, idet der trods voldsomme sundhedsmæssige gener, gik noget tid før de mistænkte og dermed henførte symptomerne til forhold omkring bygningen.

Det understreges endnu engang, at [ingeniørfirmaets] rapport konstaterede fugt og skimmelsvamp i krybekælderen, og at [ingeniørfirmaet] har vurderet at disse har negativ indvirkning på indeklimaet. Allerede af den grund kan omfanget af skimmelsvamp siges at afvige fra hvad der er sædvanligt for tilsvarende bygninger af samme alder og stand."

Efterfølgende har selskabet i brev af 5/4 2013 til nævnet anført:

"Advokatens brev indeholder ikke nye oplysninger, der kan give anledning til en ændret vurdering af sagen, og det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed.

Vi vil benytte denne lejlighed til at henlede ankenævnets opmærksomhed på følgende tre tidligere kendelser, der efter vores opfattelse underbygger, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring. 74.938; 73.332 og 71.071.

For god ordens skyld skal vi fastholde, at vi ikke finder det dokumenteret, at der mangler ventilation i krybekælderen."

Nævnet har set de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…

4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.

…

5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)
Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.

Bemærk
Ekstrasikringen omfatter alene forhold, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger samt ulovlige el- og vvs-installationer
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige

- stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne
- el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

Installationerne er ulovlige, hvis de på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.

Der er alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.

5.2 El- og vvs-installationers funktion
Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

5.3 Forhold på grunden
Dækningen omfatter forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger.

15. 83.975

Dækningen omfatter ikke skader som skyldes, at installationer (fx omfangsdræn, brønde, nedsivningsanlæg og septiktanke) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler."

Nævnet udtaler:

Den i sagen omtalte rådskade, der er anmeldt til husforsikringen, ses ikke at være omfattet af klagen til nævnet, som herefter alene antages at vedrøre opfugtningen af krybekælderen og det som følge heraf konstaterede skimmelsvampeangreb.

Efter en samlet bedømmelse af sagens oplysninger, herunder de fremlagte besigtigelsesrapporter, finder nævnet det godtgjort, at skimmelsvampeangrebet i henhold til ejerskifteforsikringens basisdækning udgør et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi/brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet findes at gå ud over, hvad klagerne måtte kunne forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder derfor, at selskabet skal betale for afrensning af skimmelsvampeangrebet i krybekælderen. Da nævnet endvidere må lægge til grund, at fugtniveauet i krybekælderen er for højt, og dette i det væsentlige skyldes, at bygningsreglementet i nogle henseender ikke er overholdt, finder nævnet, at selskabet tillige skal dække foranstaltninger, som kan reducere fugtniveauet i krybekælderen til et acceptabelt niveau. Nævnet bemærker herved at omfangsdræn mv. ikke er omfattet af forsikringens dækning jf. betingelsernes pkt. 5.3.

16. 83.975

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at det er forpligtet til at dække foranstaltninger til reduktion af opfugtningen og afrensning af skimmelsvampeangrebet i krybekælderen, og skal på den baggrund genoptage sagen.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels