Ankenævnet for Forsikring

Den 7. oktober 2015 blev i sag nr. 87941:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for et anmeldt angreb af skimmelsvamp i krybekælderen under huset.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der findes i tilsvarende huse i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1962. Forsikringen trådte i kraft den 22/10 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 29/7 2004. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført, at: "Adgang til krybekælder er ikke tilgængelig på grund af opmagasinering".

Klagernes advokat har i klageskemaet af 15/4 2015 og tillæg hertil bl.a. anført:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
>
> **Se bilag 2.**
>
> 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Der ønskes at opnå dækning for udbedring af skimmelforekomsten i krybekælderen samt dets følgeomkostninger, herunder men ikke udtømmende:

- Nedbrydning og bortskaffelse af eksisterende trægulvskonstruktion ned til betondæk.
- Skimmelafrensning af vægge og betondæk i krybekælder.
- Støbning af terrændæk.
- Trægulv i opholdsstue samt værelser inkl. grundmalet fodlister.
- Gulvklinker i køkken samt forstue inkl. grundmalet fodlister.

…

Sagsfremstilling til klageskema til Ankenævnet for Forsikring

Efter at været generet af muggen lugt og vejrtrækningsproblemer, blev der den 4. november 2014 efter aftale mellem [den ene klager] og Teknologisk Institut, Byggeri og Anlæg, aftalt fugt-og mikrobiologisk undersøgelse af gulvkonstruktion samt tagkonstruktion af ejendommen beliggende … Efter modtagelse af rapporten fra Teknologisk Institut den 28. november 2014, blev der konstateret skimmelforekomster, jf. bilag 7.

Klager anmeldte skaden til Topdanmark den 30. november 2014, jf. bilag 4.

Den 17. december 2014 var Topdanmarks taksator … ude at besigtige ejendommen, hvorefter skaden blev afvist ved brev fra …, Topdanmark af 19. december 2014, jf. bilag 5.

Ved afvisningen af skaden, henviser Topdanmark til forsikringsvilkårene § 4, litra B:
'Forsikringen dækker aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskader forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade"

Dette bekræftes ved skrivelse fra …, Topdanmark af 11. februar 2015:
'Det vil sige, at man sammenligner vores kunders ejendom og konstruktioner med en tilsvarende ejendom fra 1962.'

Ankenævnets opmærksomhed ønskes henledt på kendelse nr. 83.155, hvor klager fik medhold, i en sag om skimmelafrensning af en kælder der på ligeså var opført i år 1962.

Efterfølgende korrespondance har ikke ført til enighed mellem klager og Topdanmark, hvorfor sagen indbringes for Ankenævn for Forsikring.

Anmeldelsen til Topdanmark vedrører kun forholdende ved krybekælderen, eftersom skimmelforekomsten ved tagkonstruktionen er anmeldt hos Byggeriets Ankenævn. Se bilag 9 og 10 for tilbud fra … Tømrer- og Snedkerforretning A/S, for udbedring af skaderne vedrørende krybekælderen.

Skimmelforekomsten er til stor gene, og har medført vejtrækningsproblemer hos familiens datter. Det fremgår af rapporten for Teknologisk Institut side 4, at påvirkning fra skimmelsvampe kan give helbredsgener, jf. Sundhedsstyrelsens udgivelser.

Jf. rapporten for Teknologisk Institut side 4, skyldes skimmelforekomsten *'opstigende grundfugt'* samt *'Ventilation i krybekælderen synes ikke helt tilstrækkeligt. Gældende anvisninger foreskriver 150 cm2 ventilationsåbning pr. 6 løbende meter fundament'*
Skimmelforekomsten udgør et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor en afrensning samt følgeomkostninger til udbedring af skaderne ved krybekælderen, hører under købeforsikringen. Der henvises til kendelse nr. 83.975.

Yderligere henvises der til kendelse nr. 83.851, der efter vores opfattelse er sammenlignelig med den konkrete sag.

Afslutningsvis skal det bemærkes, at tilbuddet fra … Tømrer- og Snedkerforretning A/S, jf. bilag 9 og 10, er i overensstemmelse med de i rapporten fra Teknologisk Instituts nævne udbedringsforslag, jf. bilag 7, side 5."

Selskabet har i brev af 12/5 2015 til nævnet bl.a. anført:

"**Sådan har sagsforløbet været**
Vores kunder anmelder den 30. november 2014, og således efter forsikringens udløb, men indenfor efteranmeldelsesperioden, at de er generet af muggen lugt fra krybekælderen, hvor der er konstateret skimmel.

Taksator besigtiger den 17. december 2014 krybekælderen og kan konstatere, at den på traditionel vis er opbygget på en bund af betonklaplag med murede søjler, hvorpå der er lagt et bjælkelag, 50 mm isolering mellem bjælker fastholdt med indskudsbrædder og herefter 22 mm massiv parketgulv.

Krybekælderen er opført med 8 ventilationsriste.

Der kunne ved besigtigelsen måles sædvanlig opstigende grundfugt på selve betonklaplaget, mens træbjælkelaget blev målt til 9 % træfugt, hvilket er normalt tørt.

Taksator afviser herved at dække en udbedring af forholdet, idet der ikke kan konstateres aktuelle bygningsskader.

Den 13. januar 2015 modtager vi brev fra vores kunders advokat, som oplyser at vil gennemgå sagen og vende tilbage.

Den 9. februar 2015 vender vores kunders advokat tilbage og beder om en revurdering.

Vi fastholder vores afgørelse ved mail fra den 11. februar 2015, og modtager brev fra den 19. februar 2015 fra vores kunders advokat, som kræver skimmelafrensning af krybekælderen for 62.000,- kr.

Dette rettes ved brev fra den 2. marts 2015 til også at omfatte støbning af nyt lukket terrændæk med nye gulve.

Vi fastholder ved mail fra den 12. marts 2015 på ny vores afgørelse, og har nu modtaget vores kunders klage til jer.

4. 87941

Skimmel i krybekælder er ikke i sig selv en skade

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Se venligst vilkårenes punkt 4.B

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

Det er en forudsætning for dækning af en sådan skade, at den har været til stede ved overtagelsen. Vi henviser til vilkårenes punkt 4.A.

De fleste huse fra århundredeskiftet og frem til 60erne er opført med krybekældre, hvis funktion er at hæve bygningen fra den fugtige jord, således at fugten fra kondens og opstigende grundfugt ventileres væk under ejendommen.

Der vil uundgåeligt opstå skimmel i et vist omfang i en krybekælder, idet konstruktionen efter årstiden periodevis opfugtes grundet kondens og opstigende grundfugt. Dette er efter Teknologisk Instituts rapport også årsagen til skimlen i vores kunders ejendom.

Da en krybekælder ikke anvendes til ophold eller overhovedet er et disponibelt rum i forbindelse med beboelsen, er dette ikke et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, da eksponeringen er svag.

Skimmel i en krybekælder anses således ikke i sig selv for en skade i forsikringens forstand i en ejendom fra 1962, idet der alene er tale om et forhold, som skyldes bygningens oprindelige konstruktion med manglende fugtsikring.

Vi henviser blandt andre til principielle AK 73.332 om skimmel i krybekælder fra 1967.

Vi gør opmærksom på, at nugældende anvisninger om ventilationsåbninger ikke er gældende for en ejendom fra 1962, hvor der ikke var samme krav til ventilation. I BR 61, som vi formoder gældende for ejendommen, er ikke anført krav til ventilationsomfanget i krybekælderen.

Ejendommen er opført med 8 ventilationsriste, hvilket må anses som helt sædvanligt for en ejendom fra 1962.

Da der ikke er forhøjet fugt i træbjælkelaget eller konstateret nedbrydninger i over 50 år, anser vi det ikke sandsynliggjort, at der er tale om et forhold, som medfører nærliggende risiko for skade på bygningen.

Herved gør vi for god ordens skyld opmærksom på, at der ej heller er sandsynliggjort en ulovlig bygningsindretning på opførelsestidspunktet, som der ikke vil kunne opnås dispensation for. Vi henviser til vilkårenes punkt 20.A.

Der er ikke konstateret aktuelle bygningsskader ved overtagelsen
Vi anser det desuden ikke for sandsynliggjort, at ejendommen tilbage i 2004 er overtaget med skimmel i en intensitet, der i sig selv udgør en aktuel bygningsskade, der nedsætter

bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med en tilsvarende ejendom fra 1962. Vi henviser til vilkårenes punkt 4.A.

Således er bjælkelaget og gulvkonstruktionen konstateret tør, ligesom forholdet først er anmeldt 10 år efter overtagelsen ved forsikringens udløb.

Vi henviser i det hele taget blandt andre også til AK 70.890, AK 81.186, AK 82.096, AK 82.977, AK 83.937, AK 85.873 og AK 85.736.

Vi anser det således ej heller sandsynliggjort, at skimmelintensiteten i sig selv udgør en aktuel skade på tidspunktet for overtagelsen i 2004.

Vi må fastholde vores afgørelse
Vi må fastholde, at der ikke på tidspunktet for overtagelsen er sandsynliggjort en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko for skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med en tilsvarende ejendom fra 1962 - hverken henset til konstruktionen eller intensiteten af skimmel."

Klagernes advokat har i brev af 28/5 2015 til nævnet bl.a. anført, at klagerne på grund af skimmelforekomsten har valgt at bygge et helt nyt hus på grunden. Selskabet har med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 7 heroverfor bemærket, at erstatning forudsætter udbedring af skaden.

Nævnet har fået forelagt sagens bilag. Et uddrag heraf gengives i det følgende.

Af den af klagerne indhentede rapport fra Teknologisk Institut af 28/11 2014 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse og undersøgelser**
Boligen generelt
…
- Gulvkonstruktionen er trægulv på træbjælkelag over krybekælder med bund af betonklaplag.
- Vinduer er tidligere udskiftet til vinduer med spalteventiler. Dog gamle vinduer i østsiden.
- Registrering af temperatur og luftfugtighed:
  - Stue: 21 ° C/58 % RF
  - Soveværelse: 18 ° C/69 % RF
  - I klædeskab i soveværelse 18 ° C/66 % RF
  - 1 krybekælder: 18 C/72 ° o RF [i hånden tilføjet "luften"]
- Der er ingen udluftningsventil i soveværelse og børneværelse.
- Gann-måling på ydervægge viser tælletal på 40-45 (tørt).
- Troxlermålinger viser følgende tælletal
  - På ydervæg: 9-17 (tørt).
  - På loft sydside (høj): 7-10
  - På loft nordside (lav): 8-12
  - På betonklaplag i krybekælder 28-29 på midten, 44 ved yderside

…

Krybekælder

- I stuegulv er gulvlem til krybekælder. Følgende opbygning er registreret:
  - 22 mm bøgeparket
  - 50 mm mineraluld, fastholdt med forskalling og indskudsbrædder.
  - Fri højde ned til betonklaplag er 30-35 cm.
- Gann-måling på betonklaplag viser tælletal på 90-120 (fugtig).
- Aftrykprøve 1 og MycoMeterprøve 1 er udtaget på klaplag i krybekælder (skimmel C-niveau).
- MycoMeterprøve 2 er udtaget på bræt under bjælke (skimmel C-niveau).
- Der er konstateret følgende ventilation i krybekælderen:
  - 2 ventiler i sydside, ca. 8 m. afstand
  - 2 ventiler i østside, 6-7 m. afstand
  - 2 ventiler i nordside, ca. 10 m afstand
  - 2 ventiler i vestside, 6-7 m afstand

…

Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Af skemaet i bilag 1 fremgår det, at der er konstateret moderat skimmelsvampe-vækst følgende steder:

- På betonklaplag i krybekælder (plade 1)
- På underside af tagbrædder (plade 3)

Af skemaet i bilag 2 fremgår det, at niveauet for skimmelsvampeforekomst følgende steder ligger langt over normalt baggrundsniveau:

- På betonklaplag i krybekælder (prøve 1)
- På kantbræt på underside af bjælkelag - ved gulvlem (prøve 2)
- På underside af tagbrædder (prøve 3)

…

Skimmelforekomsten i krybekælderen er forårsaget af, at konstruktioner under terrænniveau generelt er opfugtet af opstigende grundfugt. Endvidere kan der - specielt om sommeren, opstå situationer hvor varm udeluft kondenserer på de køligere overflader i krybekælderen.

Ventilation i krybekælderen synes ikke helt tilstrækkelig. Gældende anvisninger foreskriver 150 cm2 ventilationsåbning pr. 6 løbende meter fundament.

Skimmelforekomsten i tagkonstruktion og krybekælder kan givetvis være årsag til helbredsmæssige gener hos husets beboere, samt periodisk muggen lugt i huset - specielt skimmelvæksten i krybekælderen, da der givetvis kan ske opsivning af luft ved kanter og omkring gulvlem.

…

Bilag 1. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe - Aftrykprøver

Aftrykprøver er en kvalitativ undersøgelsesmetode, hvor det ved mikroskopisk analyse i laboratorium konstateres, hvilke slægter/arter af skimmelsvampe der findes på den undersøgte overflade.

…

Dyrkningssvar, aftrykprøver udtaget den 4. november 2014

Pladenr.	Prøveudtagningssted	CFU	Skimmelsvampe
1	Stue/krybekælder, klaplag i krybekælder, på beton	10 -40 4 -20	*chaetomium sp.* *Cladosporium sphaerospermum* *Mucor sp.* *Penicillium sp.*
3	Bryggers, loft/tag, på underside af tagbrædder	-30	*Penicillium sp.* Pladen er dækket af små stykker mycelium, som ikke vokser

Bilag 2. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe - Mycometer®-test

Mycometer®-testen er en kvantitativ undersøgelsesmetode, som viser, i hvilken udstrækning der foregår skimmelvækst på den undersøgte overflade.

Testen er baseret på detektion og kvantificering af et enzym, som findes i både mycelium og sporer hos alle skimmelsvampe. Analyseresultater inddeles i 3 kategorier:

A: Mycometer®-værdi ≤ 25. Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau.

B: 25 < Mycometer®-værdi ≤ 450. Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette kan skyldes ophobning af svampesporer i støv og snavs eller tilstedeværelse af ældre udtørrede skimmelsvampe.

C: Mycometer®-værdi > 450. Niveauet af skimmelsvamp er langt over normalt baggrundsniveau. Resultatet i denne kategori måles på lokaliteter med højt niveau af skimmelsvamp (biomasse) og indikerer massiv vækst af skimmelsvamp.

Analyseresultat. Mycometer®-test udtaget den 4. november 2014

Prøvenr.	Prøveudtagningssted	Mycometer®-værdi	Niveau
1	Stue/krybekælder, klaplag i krybekælder, på beton	4.522	C
2	Stue/krybekælder, gulvlem, på kantbræt	855	C
3	Bryggers, loft/tag, på underside af tagbrædder	10.593	C

Af taksators afvisningsbrev af 19/12 2014 fremgår bl.a.:

"Krybekælder
Den ventilerede krybekælder er opbygget på bund af betonklaplag med murede søjler, hvorpå der er udlagt bjælkelag.
22 mm massivt stavparket.
50 mm isolering mellem bjælker fastholdt med indskudsbrædder.

Krybekælderen er med ventilationsriste placeret med 2 stk. på hver side af huset, - i alt 8 stk.
Betonklaplaget i bunden af krybekælderen er målt almindelig fugtig fra opstigende grundfugt, hvilket krybekælderen er konstrueret til at bortlede ved det almindelige luftskifte via ventilationsristene i soklen.

Bjælkelaget i krybekælderen er målt til 9 % træfugt, hvilket er normal tør.
Ved min besigtigelse fra lem i stuegulvet, kunne der ses lysindfald fra ventilationsristene rundt i soklen
Den målte træfugtprocent samt det synlig lysindfald fra ventilationsristene indikere at krybekælderen er tilstrækkelig ventileret.

Både tagkonstruktion og krybekælder er fundet ok
Begge konstruktionsformer er opbygget således, at de periodevise kondensdannelser der almindeligvis opstår ved store temperaturudsving - typisk i for- og efteråret - blot bortventileres med luftskiftet i selve konstruktionen. Det er derfor ikke usædvanligt, at der overtid dannes en form for skimmelvækst på tagkonstruktionens træunderlag samt på betonklaplaget i krybekælderen, hvor der i perioder dannes kondens og fugt

Der er således ikke tale om en dækket skade iht. ejerskifteforsikringens vilkår."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.
B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
6 Anmeldelse af bygningsskade
Bygningsskaden skal være konstateret og skriftligt anmeldt til Topdanmark senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.
…
7 Erstatningsopgørelse
Topdanmark har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres evt. ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.
…
20 Forsikringen er udvidet til at dække
A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

9. 87941

Nævnet udtaler:
Klagerne overtog den forsikrede ejendom – der er opført i 1962 – i oktober 2004 og anmeldte i november 2014, at der var skimmelsvamp i ejendommens krybekælder.

Det fremgår af en rapport udfærdiget af Teknologisk Institut den 28/11 2014 på klagernes foranledning, at der er konstateret moderat skimmelvækst på betonklaplaget i krybekælderen, og at der på betonklaplaget i krybekælderen og på et kantbræt på undersiden af bjælkelaget mellem krybekælderen og stueetagen ved gulvlemmen er konstateret skimmelsvampeforekomst langt over normalt baggrundsniveau. Det fremgår endvidere, at skimmelforekomsten er forårsaget af opstigende grundfugt og kondenseret udeluft. Endelig bemærker den undersøgende bygningskonstruktør, at krybekælderens ventilation ikke synes helt tilstrækkelig, og at skimmelforekomsten i krybekælderen givetvis kan være årsag til helbredsmæssige gener hos husets beboere, samt periodisk muggen lugt i huset, da der givetvis kan ske opsivning af luft ved kanter og omkring gulvlem.

Efter en gennemgang af sagen lægger nævnet til grund, at krybekælderen er opført efter gængse byggemetoder i 1962, at fugtforholdene og skimmelvæksten i krybekælderen skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, og at ejendommen på dette punkt ikke adskiller sig væsentligt fra andre huse fra den tid og med tilsvarende konstruktion.

På det foreliggende grundlag, hvor der er foretaget anmeldelse af forholdet mere end 10 år efter klagernes overtagelse af ejendommen, finder nævnet, at klagerne bevismæssigt har stillet sig en vanskelig position. Det er herefter nævnets opfattelse, at klagerne på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at ventilationsforholdene eller de gener som skimmelvæksten har medført på overtagelsestidspunktet udgjorde dækningsberettigende forhold, der nedsatte bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

10. 87941

Da nævnet heller ikke finder det godtgjort, at der er tale om en ulovlige bygningsindretninger, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand