Ankenævnet for Forsikring

Den 20. januar 2016 blev i sag nr. 88365:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i anledning af fugt og skimmelsvamp i ejendommens kælder samt for et forhold vedrørende kloak fra toilettet i kælderen.

Selskabet har afvist dækning for forholdet vedr. fugt og skimmelsvamp med henvisning til, at klagerne ikke har bevist, at der er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at forholdet skyldes kælderens oprindelige konstruktion (ikke fugtsikret) samt beboernes indretning og brug af kælderen.

Selskabet har afvist dækning for forholdet vedr. kloak med henvisning til, at klagerne ikke har bevist, at kloakforholdene var ulovlige på opførelses- / udførelsestidspunktet.

Det fremgår af sagen, at klagernes advokat endvidere har anlagt retssag mod sælgeren, der er et aktieselskab, med påstand om erstatning for mangler.

Den forsikrede ejendom er opført i 1918. Klagerne overtog ejendommen den 1/7 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 23/6 2014.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

> **"Registrering af bygningens tilstand**
> …
> **5. Kældre/krybekældre/terrændæk**
> 5.2 Vægge K1 Der er almindelig, for ældre kældre, opfugtning af kældervægge.
> …
>
> **Generelle kommentarer til bygningens tilstand:**
> …
> En meget velrenoveret bolig med meget få registreringer i forhold til øvrige boliger af samme alder og opbygning."

Af salgsopstillingen fremgår bl.a.:

> **"EJENDOMMEN:**
> Nypudset ejendom, hvor tankerne bliver ledt hen imod en gammel patriciavilla, der er opdelt i ejerlejligheder, og hvor udgifter deles 50/50. Lejligheden er beliggende i stueplan og kælder og har sammen med 1. sals lejligheden fælles terrasse med stor tilhørende have.
>
> **INDRETNINGEN:**
> Entré med videre adgang til trappeopgang. Herfra gang til det store lyse køkken/alrum med halvmur til spiseafdeling. 2 stuer en suite med plankegulve. Stuerne er af en sådanne størrelse, at det er muligt at inddrage den ene stue til værelse. Nedgang til god kælder, der fremstår med 4 disponible rum. Badeværelse med vaskemaskine og god bruseniche. Lejligheden vil fremstå i nyrenoveret stand."

Klagernes advokat har i brev af 13/10 2015 til nævnet anført:

> "Kort tid efter overtagelsen af ejendommen konstaterer sagsøgerne, at der sker en voldsom opfugtning af kældervæggene. Der opstår betydelige fugtskjolder, hvoraf flere er med direkte blankt vand og der er i kælderen betydelige forekomster af skimmel. Fotos taget af sagsøgerne fremlægges som bilag 5a til 5e.
>
> Som følge heraf retter klagerne henvendelse til analysefirmaet …, der udfærdiger rapport af den 28. august 2014, hvilken viser og desværre bekræfter, at der i kælderen er betydelige mængder skimmel.
>
> Klagerne anmelder via undertegnede de beskrevne forhold til ejerskifteforsikringsselskabet Dansk Boligforsikring A/S, der afviser mangelsdækning med den begrundelse, der fremgår af selskabets skrivelse af 20. november 2014 ...
>
> Klager fremsatte den 23. december 2014 anmodning til Retten i … om udmeldelse af syn og skøn i forbindelse med optagelse af bevis uden anlæg af retssag … Udover sælger var tillige … Dansk Boligforsikring A/S medinddraget.
> …
> Efter afholdelse af syn og skøn har selskabet på ny afvist at lade det påberåbte forhold være omfattet af ejerskifteforsikringen ... Klager kan ikke acceptere indklagedes afvisning og ønsker derfor denne indbragt for Ankenævnet for forsikring med henblik på herfra at opnå prøvelse af om selskabets afvisning er korrekt eller ej.
> …

Idet der henvises til [syn- og skøns]rapportens nærmere beskrivelse af de i ejendommen konstaterede forhold skal her blot konkluderende anføres at skønsmanden har konstateret at der er betydelige forekomster af skimmelsvamp og skimmelsvampesporer samt at udbedring er nødvendig.

Omkostninger til sikring af ejendommen mod de årsager der medfører fugt og skimmel er nærmere beskrevet i rapporten besvarelsen af spørgsmål 6. Ifølge skønsmandens oplysninger vil udbedringsomkostningerne andrage kr. 350.000 + moms eller i alt kr. 437.500. Dette beløb udgør således stævningspåstanden.

Med reference til skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1, hvori denne anfører at en forbedringsandel ved udbedring vil udgøre ca. 80 % må det bestrides at dette er tilfældet. Forbedringsandelen skal ses i forhold til om ejendommen ved udbedring tilføres en forbedring i forhold til den tilstand som sagsøgerne ved køb af ejendommen har haft en berettiget forventning om. I forhold til denne tilstand tilføres ejendommen ingen forbedring, idet klagerne alene har haft en berettiget forventning om at kunne bo og benytte kælderen samt de øvrige bygningsdele i forhold til den tilstand hvori disse af sælger er lovet og overdraget til sagsøgerne.

De forhold der har medført skimmeldannelse har sin årsag i at sælger ikke har foretaget udbedringsarbejdet forsvarligt i forhold til den benyttelse som sælger, har stillet klagerne i udsigt og som begge parter med ret og rimelighed har kunnet forvente.

Efter afholdelse af syn og skøn har klagerne rettet henvendelse til bygningssagkyndig rådgivning v/ ingeniør …, der ved rapport af den 1. juni 2015 har beskrevet forholdene nærmere. Dennes rapport understøtter fuldt ud syn og skønsmanden beskrivelse.

Som bilag 18 vedlægges yderlige billedmateriale optaget af sagsøger der beskriver forholdenes nærmere tilstand. Alle billeder dokumenterer forekomst af skimmel og mug i betydeligt omfang.

Det gøres gældende, at de forhold syns- og skønsmanden har beskrevet må betragtes som værende omfattet af ejerskifteskifteforsikringens dækningsomfang, således som dette er beskrevet i forsikringsbetingelsernes punkt 3, idet der er tale om forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarheden nævneværdig i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Som følge heraf bør forsikringsselskabet pålægges at bekoste de omkostninger, der er nødvendige til behørig udbedring.
…
Den såkaldte kælder er ikke en kælder i dette ords traditionelle betydning. Der er således direkte udgang fra kælder til have, næsten i niveau, og mod gaden er niveau af kældergulv en god meter under udendørs niveau.

På tidspunktet for klagers køb var samtlige rum nyindrettet af sælger, der er et professionelt ejendomshandelsfirma. Alt fremtrådte pænt og ordentligt, og der var ingen advarselstegn på, at rummene ikke kunne anvendes.

Det gøres gældende, at fremkomsten af skimmel og undertrykt fugt ikke er afstedkommet af klagernes brug, men er en direkte funktion af, at der er sket fejlkonstruktioner i forbindelse med sælgers renovering af ejendommen.

Det gøres således gældende, at ejerskifteforsikringsselskabet er pligtigt at udbedre de forhold der afstedkommer fremkomst af skimmelsvamp, også selv om de pågældende rum måske ikke direkte er godkendte til beboelse.

Der foreligger intet sted i retspraksis belæg for, at rum der ikke er beboelsesgodkendte må tåle forekomst af skimmelsvamp. Det bemærkes, at rummene jo ikke kan benyttes, når disse er svampebefængte.

At et rum ikke er godkendt til beboelse betyder alene, at rummet ikke er godkendt til natophold. Det betyder ikke, at rummet overhovedet ikke må benyttes. Den tilstand som de pågældende rum befandt sig i på skønstidspunktet har været af en sådan art, at disse ej heller kunne benyttes i dagtimerne til f.eks. børneværelse, legeværelse eller kontor.

Dernæst skal Ankenævnet være opmærksom på, at de pågældende rum er i direkte forbindelse med lokalerne på 1. sal, der i BBR er registret som beboelse. Der trænger således betydelige mængder af skimmelsvamp op fra den skimmelsvampebefængte kælderetage og op i stueetagen. Også af denne grund er det nødvendigt at foretage udbedring.

Da der er tale om en renoveret ejendom er det klagers opfattelse, at der ved sammenligningen af tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3 skal ske en sammenligning med tilsvarende renoverede ejendomme og ikke med urenoverede ejendomme."

Selskabet har i brev af 27/10 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen drejer sig om en fugt i en kælder i en ejendom fra 1918. Der er tale om et byhus, der er inddelt i to ejerlejligheder - vores kunder har købt stuelejligheden med tilhørende kælder.

Som det fremgår af tilstandsrapporten er kælderen ikke godkendt til beboelse.

Vores kunder har efter aftale med sælger istandsat kælderen før overtagelsen, bl.a. med nyt badeværelse, nye vinduer, og nye click-gulve. Kælderen består af badeværelse og 4 disponible rum, som vores kunder ved overtagelsen indrettede som soveværelse, to børneværelser og et kontor.

Efter overtagelsen er der konstateret skimmelsvamp og fugt i kælderen. Vi har afvist at dække forholdet, fordi skimmelsvampen og fugten skyldes opstigende grundfugt, som er sædvanligt i kældre fra 1918, som ikke er fugtsikrede og egnet til beboelse.

Det er ikke korrekt når klagers advokat anfører, at kælderen ikke har været brugt til opholdsrum. Der henvises til vores konsulentrapport, ligesom vores kunder under skønsforretningen havde flyttet dobbeltseng og børnenes senge op i køkken/alrummet og oplyste, at de ikke følte, de kunne sove i kælderen længere pga. skimmel og fugt.

Det fremgår da også af den øvrige del af klagen, at vores kunder føler sig dækningsberettigede pga. deres forventning til at kælderen kan bruges til værelser. Forventningerne hertil stammer muligvis fra sælger (eller fra vores kunder selv), men et sådant forventningssynspunkt er ikke relevant for ejerskifteforsikringens dækning.

I klagens nederste to afsnit på side 2 beskrives aftaler som køber og sælger har indgået før overdragelsen omkring kælderens istandsættelse. Under skønsforretningen kom det

også frem, at køber i stort omfang selv har anvist, hvorledes kælderen skulle istandsættes, bl.a. valget af gulvbelægning. Da klager gør gældende, at dette er relevant for ejerskifteforsikringens dækning opfordres klager til at fremlægge fuld dokumentation/oplysninger om aftalerne mellem køber og sælger om kælderens indretning og istandsættelse før overtagelsen.

Skønsdamen har bekræftet, at fugt og skimmel i kælderen skyldes opstigende grundfugt som følge af husets sædvanlige og lovlige konstruktion (spørgsmål 5, A og B). Hun bekræfter desuden at skimmelforekomsten er konstruktionsbetinget (spørgsmål C), og at benyttelse af kælderen til beboelse forværrer problemet (spørgsmål D).

Den udbedring skønsdamen kommer med (spørgsmål 6) er 100% forbedringer i forhold til ejendommens sædvanlige og lovlige konstruktion. Omfangsdræn er desuden ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Under skønsforretningen aftalte jeg med kunden, at det click-gulv, vores kunde inden overtagelsen har aftalt etableret (af sælger), ville blive fjernet med det samme, da det forværrer fugtproblemerne, fordi det tætte gulv gør fugtpresset på væggene større. Skønsdamen bekræftede efterfølgende det i sin erklæring (spørgsmål 5). Jeg tillader mig at gå ud fra, at dette er sket som aftalt.

Der vil herudover ikke være fejl ved huset eller forhold, som kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen. Klagen bør derfor afvises."

I brev af 9/11 2015 fra klagernes advokat til nævnet hedder det:

"Det er ikke korrekt, når selskabet anfører, at klager efter aftale med sælger har istandsat kælderen før overtagelsesdagen. Lejligheden er købt som værende i nyrenoveret tilstand, og klager har ikke haft nogen som helst indflydelse på, hvorledes sælger ville bringe ejendommen i en sådan tilstand.

Med hensyn til lejlighedens tilstand ved købet skal jeg tillade mig at henvise til … salgsopstilling.

Klager har på grund af lejlighedens konstruktion med høj og lys kælder, der står i direkte forbindelse med stueetagen, haft en berettiget forventning om, at de i den nederste etage værende lokaliteter kunne benyttes uden at der herved skulle fremkomme de alvorlige angreb af fugt og skimmelsvamp som beskrevet i syn- og skønsrapporten.

Det bestrides at der ved den foreslåede udbedring sker nogen forbedring i forhold til den tilstand, som klager har haft en berettiget forventning om ville være tilstede.

Nyt forhold:
I forbindelse med klagers forsøg på at sikre ejendommen imod fugt indtrængen har klager ladet ejendommens kloaker og dræn gennemgå.

I forbindelse med denne gennemgang konstaterede murer- og entreprenørfirma …, at den eksisterende ledning var koblet på eksisterende regnvandsbrønd med vandlukke, hvilket derfor forårsagede opstuvning i ledningen.

Dette forhold er udbedret. Klager er påført en udgift på kr. 59.820,87, jf. vedlagte faktura nr. … af 13. oktober 2015 fra …

Forholdet er samtidig hermed anmeldt til ejerskifteforsikringsselskabet. Selskabet opfordres til at tage stilling til om denne udbedringsomkostning kan anerkendes under ejerskifteforsikringen. Såfremt dette ikke er tilfældet anmodes Ankenævnet for Forsikring om, at inddrage dette forhold i den verserende sag."

Hertil har selskabet i mail af 11/11 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Nyt forhold:
Der er anmeldt ulovlig kloak fra toilettet i kælderen. Forholdet er udbedret og klagers advokat skriver, det har kostet kr. 59.820,87, hvilket anmeldes som krav under ejerskifteforsikringen.

Det er ikke en korrekt og loyal gengivelse af faktum. Det fremgår af den vedlagte faktura, at der indgår bl.a. 25 meter dræn, knap 26 m2 styrolit drænplader og 10 stk. drænpladeafslutninger. Jeg har kontaktet entreprenøren telefonisk, og fået oplyst, at der indeholdt i fakturaen er udført omfangsdræn og fugtsikring hele vejen rundt om huset. Dette arbejde har ikke noget med det nye forhold at gøre – der er tale om rene forbedringer til den eksisterende konstruktion.

Entreprenøren oplyser, at der også er udført en ny kloak, som viste sig at være gammel/utæt. Heller ikke dette har noget med det anmeldte forhold at gøre.

Med hensyn til det anmeldte forhold – at kloakken fra toilettet var tilkoblet regnvandsbrønden – oplyser entreprenøren, at det medførte opstuvning af vand i brønden. Brønden var ikke utæt (vandet løb ikke ud), men brøndens funktion var dårlig, fordi vandet stuvede op, og vand fra kloakken i badeværelset havde svært ved at løbe igennem. Regnvandsbrønden var koblet på det offentlige kloaksystem. Entreprenøren mener, forholdet er ulovligt, og han har nu separeret kloakken, så kloakvand føres direkte i den offentlige kloak ved vejen, mens regnvandet føres i regnvandssystemet.

Kloakledninger kan være dækket af forsikringens udvidede dækning, hvis de var ulovlige på udførelsestidspunktet. Det fremgår ikke, hvornår kloakken fra toilet/badeværelse er udført, men det er ikke i nyere tid. Der er brugt betonrør – i dag bruger man PVC rør. Entreprenøren er enig i, at kloakrørene i jorden udenfor bygningen er af ældre dato, men installationerne i selve badeværelset (f.eks. afløb, håndvask, toilet osv.) er nye.

Tidligere var det helt sædvanligt og lovligt at kloakker førtes i regnvandsbrønde og at det derefter blev koblet til det offentlige kloaksystem. Det ses i flere ældre ejendomme, f.eks. i byerne.

Badeværelset er ikke nyetableret, selvom selve indmaden i baderummet er ny-renoveret. Jeg har fra … Kommune fået bekræftet, at der kun er det ene badeværelse på ejendommen, og at det formentlig er oprindeligt. Jeg vedlægger BBR-meddelelse, hvoraf det fremgår at der er eet badeværelse i ejendommen.

Vi har derfor ingen grund til at tro, at kloakforholdene skulle være ulovlige på opførelses-/udførelsestidspunktet, ligesom der ikke er givet påbud fra kommunen om at ændre/forbedre forholdene. Bevisbyrden herfor er klagers."

Selskabet foreslog samtidig, at nærværende klagesag afventede udfaldet af sagen mod sælger. Nævnets sekretariat meddelte parterne, at det ikke fandt fornødent grundlag for at sætte sagen i bero, og klagernes advokat anførte ved brev af 18/11 2015 hertil, at klagerne ønskede sagen afgjort af nævnet.

Klagernes advokat har i et brev af 14/12 2015 til nævnet tilføjet følgende, idet han samtidig har fremsendt en salgsopstilling og fotos:

> "Idet indklagede gør gældende, at klager ikke har haft nogen berettiget forventning om, at kunne benytte ejendommens underetage fremlægges hermed dokumentation for den brug ejendommens tidligere ejer har gjort og hvilken brug er forvist for klager forud for disses køb af ejendommen.
>
> Det fremgår med al ønskelig tydelighed, at underetagen er blevet benyttet til værelser og badeværelse, hvilken brug ligeledes har været stilet klager i udsigt."

Af skimmelsvamperapport af 28/8 2014 indhentet af klagerne fremgår:

> "Mycometer-surface angiver mængden af skimmelsvampebiomasse på en overflade baseret på enzymaktivitet.
> …

Prøve				Prøvested		Kvantificering af svampebiomasse		
Prøve nr.	Afrensning		Myco værdi	Rum	Bygningsdel	Værdi		
	Før	Efter				[illegible]	26-450	[illegible]
P1	X		6244	Kælder	Bagside fodpanel			X

Tabel. Kvantitativ analyse af skimmelsvampe på overflader. "

I selskabets besigtigelsesnotat af 13/10 2014 hedder det bl.a.:

> **"Anmeldte forhold:**
> Kælderen er ikke egnet til ophold, pga. skimmel.
>
> **Beskrivelse af det anmeldte/skaden:**
> FT viste mig kælderen, hvor der er ruminddelingen består af gang, badeværelse, forældre soveværelse og 2 børneværelser. Kælderen er iflg. FT istandsat i foråret og indflyttet i sommeren 2014.
> If. BBR oplysningsskema består ejerlejligheden af 73 m2 i stueetagen, godkendt til beboelse og 73 m2 i kælder som ikke er godkendt til beboelse.
> Langs med indvendige skillevægge og ydervægge mod haven ses flere steder forekomster af skimmel umiddelbart over fodlisten. Foto 2-7. På disse vægge er der målt fugt på væggen op til 80 cm over gulv.
> I gang er der nedtaget en forliste, hvor der er udtaget skimmelprøve, foto 8, 9, 10. Resultat af prøven viser at der er skimmelforekomst, svarende til niveau C.
> Der ses ingen tvangsventilation etableret i nogen af rummene.
> I soveværelse mod vejen, er der opsat forsatsvæg og her måles der ingen fugt i væggene.

I badeværelse er ydervæggene pudset eller med påsatte fliser. Her måles der ligeledes fugt, der er dog ingen tegn på skade eller skimmel. Huset er fra 1918.

Årsag til skaden/forholdet:
Forholdet vurderes at være opstigende grundfugt. Opstigende grundfugt er normalt forekommende i huse med den byggestil og alder. Kælderen er opført til sekundære rum, ikke beregnet til ophold/beboelse. Det kan ikke anbefales at bruge kælder til beboelse - kan give sundhedsgener.

Er det et udtryk for almindelig byggemetode på udførelsestidspunktet (J/N):
Ja

Hvad er udbedringen og omkostninger: Af det skadet:
Hvis kælderen skal være fri for fugt skal den fugtsikres (forbedring i forhold til den oprindelige konstruktion). Priser er ikke vurderet.

Er det anmærket i tilstandsrapporten:
Forholdet er anmærket i TR, under pkt. 5.2 med K1. Forholdet vurderes at være korrekt anmærket i TR, da forholdet på daværende tidspunkt var ny istandsat og skimmel næppe synlig.

Er det en lovlig konstruktion (J/N):
Ja

Oplyst ved besigtigelsen til dig og af dig:
Oplyst til FT at der bør væres tvangsudluftning i kælderen, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, at forholdet muligvis kan udbedres ved injectiering af vægge, og at det er en god ide at der er varme på i kælderen."

Klagerne har indhentet en udtalelse af 1/6 2015 fra en rådgivende ingeniør, hvoraf fremgår:

"Vedr.: Skimmelsvamp på …
Den 27. maj 2015 besigtigede jeg ovennævnte adresse med henblik på at få udbedret skaderne omkring angrebene af fugt og skimmelsvampe. Der er foretaget syn- og skøn, men syns- og skønserklæring foreligger ikke endnu. Jeg venter med at komme med udbedringsforslag til denne erklæring foreligger. Måske giver disse svar anledning til supplerende spørgsmål.

Jeg vil dog alligevel påpege følgende forhold, nævnt i tilfældig rækkefølge:

1. Da der er foretaget en ændret anvendelse af kælderen til beboelse, skal BR-10 overholdes.
2. Det er tydeligt at der i kælderen er tale om grundfugt som trænger op i væggene. At dette var en almindelig konstruktion ved husets opførelse, undskylder ikke det skete, da kælderrummene nu er inddraget til beboelse, således at der i vægge og gulve skulle etableres fugtspærre.
3. Istandsættelsen bærer stærkt præg af byggesjusk og manglende overholdelse af reglerne i BR-10, samt den helt basale viden om fugt og ventilation i bygninger.
4. Der mangler ventilation under trapper.

5. Der er på flere kælderydervægge opsat forsatsvægge udført med gipsplader monteret på træskelet. Dette er meget uheldigt idet man herved forskyder dugpunktet ind til træskelettet, som derved opfugtes og skimmelsvampe udvikler sig med efterfølgende råd.
6. Endvidere mangler der isolering, ses der hvor der er åbnet ind bag væggen.
7. Da syns- og skønsmanden antagelig har registreret alle steder med synlig skimmelsvampe går jeg ikke her i detaljer med dette, blot nævnes at murværk omkring vindue over kældertrappe ikke er udført i henhold til BR-10, der mangler isolering. Hvorfor er vinduet der?
8. Udvendig køkkenbrønd lugter fra tid til anden. Denne bør afdækkes med et tætsluttende dæksel.
9. Fugt i udv. hjørne i stuen bør undersøges nærmere, idet der her er tale om en kraftig kuldebro.
10. Kuldebro – og skimmelsvamp – for neden ved terrassedør. Dette viser at der ikke er etableret afbrydelse af kuldebroen imellem for- og bagmur.
11. I alle vinduer er der ikke monteret ventilationsventiler (BR-10). Endvidere ruster søm igennem på alle udvendige glaslister. Flere vinduer kan ikke åbnes, da rammerne har udvidet sig på grund af fugt og uheldig konstruktion. Vinduerne er ikke typegodkendte.
12. Sokkelfliser under håndvaskemøbel i badeværelse er 'skudt' ud på grund af fugt.
13. Håndvaskemøbel hænger skævt og front er skadet.
14. Puds slår ud på væg ved enden af badekar op mod trapperepose – FUGT.
15. Der mangler rørisolering på alle nye rør i teknikrum samt på koldtvandsrør i kældergang.
16. Utæt rørsamling i lille værelse i kælder.
17. Har man kontaktet husforsikringen med henblik på følgeskader fra skimmelsvampe m.v.?

Jeg foreslår at vi afventer syns- og skønserklæringen inden der sættes noget i gang med istandsættelsen."

Selskabet har i mail af 29/10 2015 til nævnet hertil bemærket:

"Den rådgivende ingeniør, der udtaler sig i sagen, indlægger en forkert forudsætning i sin vurdering om at kælderen skal overholde BR-10. Ingeniøren begrunder dette med 'ændret anvendelse af kælderen'. Hvis det skal have nogen relevans i sagen, må det være klagerne selv, der har ændret kælderens anvendelse (ved at indrette soveværelser), og i så fald dem, der må indgive anmeldelse til kommunen om at få godkendt arealet til beboelse. Det vil i så fald være dem selv, der skal afholde udgiften til at få konstruktionerne ændret til overholdelse af nugældende bygningsreglement.

Ejendommens kælder var ikke godkendt til beboelse ved klagers køb af ejendommen. Kælderen skal derfor ikke overholde BR-10 eller noget bygningsreglement i øvrigt. Ejendommen er fra år 1918 og kælderen er opført som kælder (sekundær bebyggelse) og ikke senere ændret til beboelse. Det fremgår klart af både af tilstandsrapporten og af salgsopstillingen, og det kan klager ikke have været i tvivl om.

Sådanne kældre er ikke fugtsikrede, og man kan opleve både fugtindtrængen og skimmelsvamp. Da dette ikke skyldes fejl ved bygningen, er forholdet ikke dækket af ejerskifteforsikringen."

10. 88365

Der blev den 20/5 2015 afholdt udenretligt syn og skøn på ejendommen. Af syn- og skønserklæringen af 16/6 2015 fremgår:

"I forbindelse med besigtigelsen blev følgende oplyst af [klagerne] og [sælger]:

- Kælderen er blevet renoveret i foråret 2014 med nyt badeværelse, udskiftning af vinduer, pudsning og maling af vægge samt udskiftning af gulvtæpper til trægulve, som er lagt direkte oven på det eksisterende betongulv på en tæt plastfolie.
- I stueplan er der isat nyt køkken, foretaget udskiftning af vinduer samt pudsning og maling af vægge.
- Udvendigt er der foretaget pudsning og maling af facaden og overdækningen af indgangspartiet er fjernet.
- Det blev oplyst, at kælderen også virkede og lugtede lidt fugtig inden renoveringen blev foretaget.
- Det blev oplyst, at der ikke er foretaget foranstaltninger i kælderen med henblik på at mindske fugttilførslen, herunder dræn, ventilation ol.
- Malingstypen, som er anvendt indvendigt, blev fremvist, og er af typen Jotaplast, som er en PVA-maling/plastmaling.

Forholdene blev besigtiget, dels indvendigt, dels udvendigt. Der blev i kælderen foretaget hultagning i forsatsvæg i værelse mod SØ samt optagning af trægulv i værelse mod V og nedtagning af fodlister i gangen. Skønsmanden udtog prøver for skimmel disse steder samt på forskellige vandrette og lodrette overflader i kælder og stueetagen.

Følgende observationer blev gjort under besigtigelsen:

- Der er en åben nedgang fra stueetagen til kælderen, og kælderen består af en gang, et badeværelse og tre værelser. Stueetagen består af et køkken/alrum og en stue.
- Det vurderes, at der ikke er nedgravet omfangsdræn omkring huset, og ved besigtigelsen var der ikke tegn på dette.
- Der er ikke etableret ventilation eller udluftning i kælderen. Heller ikke i badeværelset.
- Der var opsat en forsatsvæg i kælderværelset mod SØ for at skjule nogle installationer. Ved hultagning i denne kunne det konstateres, at ydervæggen var kraftigt opfugtet.
- Der blev fjernet nogle gulvbrædder i kælderværelse mod V, og det kunne konstateres, at betongulvet var kraftigt opfugtet, og der fremkom en kraftig lugt under gulvet.
- Der kunne konstateres synlige skjolder og skimmelvækst langs og bag fodpaneler samt op ad både inder- og ydervægge i kælderen.
- Der er opsat radiatorer i kælderen.
- På badeværelset var der skimmelvækst ved loftet i brusenichen, og sokkelklinkerne var gået løst et sted.
- I stueetagen var der synlig skimmelvækst ved vindue mod nord og i hjørne mod NØ i stuen samt ved terrassedør mod SV og i et køkkenskab.

Besvarelse af syns- og skønstema:
På grundlag af det foreliggende materiale og det ved besigtigelsen konstaterede besvares de skønsmanden forelagte spørgsmål efter bedste evne og overbevisning således:

11. 88365

Spørgsmål 1
Kan der konstateres forekomst af skimmelsvamp eller skimmelsvampesporer i kælderetagens indeklima samt på vandrette og lodrette overflader udpeget efter syns- og skønsmandens valg?

Besvarelse:
Der er udtaget seks prøver i kælderen som aftryksprøver på agarplader til analyse for skimmel. Resultaterne af analyserne fremgår af Tabel 1. Analyserapporten findes i Bilag 1 og fotos i Bilag 2.

Der er i august 2014 af firmaet … udtaget en Mycometerprøve fra bagsiden af fodpanel i kælderen. Prøven viste et niveau af skimmelsvamp langt over normalt baggrundsniveau, hvilket indikerer massiv vækst af skimmelsvampe.
…
Ved prøvetagningsstederne kunne der registreres synlig vækst af skimmel, og som det fremgår af analyserapporten er der konstateret høj forekomst af svampesporer både på vandrette og lodrette overflader og på vægge og bag paneler i alle prøver undtagen P1, som er taget på ydermuren bag forsatsvæggen. Denne væg fremstod meget fugtig, men der var ikke synlige tegn på skimmel og væggen var ikke umiddelbart påført organisk materiale som maling, væv ol.

I de resterende prøver er CFU-værdierne langt over 50, som betyder, at der er høj forekomst af svampesporer og dermed væsentligt over normalt baggrundsniveau. Det er derfor også overvejende sandsynligt, at der på grund af de forhøjede værdier i prøverne fra overflader i lokalerne vil forekomme skimmelsvampe i indeklimaet.

Med hensyn til de konstaterede skimmelsvampe, fremgår arterne af ovenstående tabel. I vedlagte analyserapport fremgår desuden en mere detaljeret beskrivelse af de enkelte arter. I forhold til sundhedsskadelige effekter er der konstateret flere skimmelsvampearter i ejendommen, som er naturligt forekommende både inde og ude, og som ikke betragtes som farlige. Derudover er der fundet nogle typer, som kan give anledning til sundhedsmæssige gener.
…

Spørgsmål 5
Syns- og skønsmanden bedes oplyse årsagen til den eventuelt konstaterede skimmelsvamp.

Besvarelse:
Årsagen til den konstaterede skimmelvækst i kælderen vurderes at være opstigende grundfugt, hvorved der trænger fugt op gennem gulvet samt gennem ydervægge, da kælderen oprindeligt er opført uden foranstaltninger, der sikrer mod fugtindtrængning. Der vil således ske en fugtophobning af kælderen med skimmelsvampevækst til følge.

Det er desuden min vurdering, at de tiltag, som er udført i foråret 2014, har forværret skimmelvæksten i kælderen, da bl.a. gulvet er blevet dækket til med en tæt plastfolie. Dette har bevirket, at den fugt, der naturligt fremkommer i en kælder af denne alder ikke kan diffundere væk, hvorved der er sket en ophobning af fugt i gulvkonstruktionen og efterfølgende i inder- og ydervægge med skimmelvækst til følge. Desuden er væggene malet med PVA-maling, som ikke er velegnet til fugtige vægge.

Desuden er der isat nye vinduer, som må forventes at være mere tætte end de tidligere vinduer, hvorved fugten har sværere ved at blive bortventileret fra kælderen.

Spørgsmål 6
Det ønskes oplyst, hvorvidt det er muligt at foretage udbedring, der sikrer ejendommen imod årsagerne til de forhold, der medfører skimmelsvamp, hvorledes dette kan ske samt de skønnede omkostninger herved.

Besvarelse:
For at sikre ejendommen mod de årsager, der medfører fugt og skimmel, kræves det, at kælderen sikres mod indtrængning af fugt både gennem vægge og gulve. Udbedringen vurderes hensigtsmæssigt at bestå af en række tiltag, som samlet set sikrer ejendommen mod fugtindtrængning og dermed skimmelvækst:

- Demontering af gulve, forsatsvægge og fodlister samt demontering af inventar, skabe ol., som er angrebet af fugt og skimmel.
- Etablering af udluftning i kælderen.
- Etablering af omfangsdræn omkring bygningen.
- Fugtsikring og isolering af ydervægge.
- Fugtsikring af gulvet. Da kældergulvet sandsynligvis kun består af et ca. 10 cm tykt lag beton, og fugten på nuværende tidspunkt trænger op gennem gulvet, vurderes der at være behov for, at gulvet fjernes og kælderen graves ud, hvorefter gulvet kan opbygges med fugtsikrende foranstaltninger mv. Det bør desuden undersøges, om det er nødvendigt at understøbe husets fundament for at kunne udføre arbejdet (dette er ikke medregnet i estimatet).
- Afrensning af skimmelvækst på vægge og andre angrebne overflader og efterfølgende rengøring. En effektiv måde at afrense skimmel på er ved hjælp af damp (f.eks. Microclean).
- Genmontering af egnet gulvbelægning, maling ol.

Udgifterne til ovenstående, fugtsikrende foranstaltninger, skimmelafrensning mv. skønnes til ca. 350.000 kr. ekskl. moms.

Spørgsmål 7
Kan der konstateres skimmelsvamp i stueetagen, herunder i stuen, ved terrassedør mod SV samt i køkkenskab, og hvad er årsagen til den eventuelt konstaterede skimmelsvamp?

Besvarelse:
…
Ved prøvetagningsstederne kunne der registreres synlig vækst af skimmel, og som det fremgår af analyserapporten er der konstateret høj forekomst af svampesporer i stueetagen med CFU-værdier langt over 50, som betyder, at der er høj forekomst af svampesporer. Også her er der konstateret flere af de særligt problematiske svampesporer, som er nævnt i spørgsmål 1.

Årsagen til skimmelforekomsten i stueetagen skal sandsynligvis findes i en kombination af flere faktorer:

- Der er skiftet vinduer i stueetagen, og disse må forventes at være mere tætte end de tidligere vinduer, hvorved fugten har sværere ved at blive bortventileret fra stueetagen.

- Husets beboere har pga. skimmelvæksten i kælderen flyttet soveværelset op i køkken/alrummet, hvilket giver en ekstra fugttilførsel til rummet.
- På grund af den åbne trappenedgang fra stueetagen til kælderen kan det ikke udelukkes, at der tilføres ekstra fugt og dermed gode betingelser for skimmel fra kælderen til stuen.
- Der kan være revner i ydermurene og dermed sket en opfugtning af ydermuren, som nu er skjult/lukket inde bag det nye lag puds og maling på facaden.
- Tidligere var indgangspartiet overdækket med murværk og tag. Dette er nu fjernet, så ydertrappen nu er blotlagt, der er derfor risiko for, at der trænger vand ned mellem trappen og den nordlige ydermur.

Spørgsmål A:
Skønsmanden bedes oplyse om kælderen er konstrueret i henhold til de på opførelsestidspunktet gældende normer og byggeskik.

Besvarelse:
Det vurderes, at kælderen oprindeligt er opført i henhold til de på opførelsestidspunktet gældende normer og byggeskik, hvor det ikke var normalt at etablere omfangsdræn, udføre fugthindrende foranstaltninger, isolere eller opvarme kældre.

Spørgsmål B:
Skønsmanden bedes oplyse, om der generelt i kældre fra 1918 kan forekomme fugt og skimmel eller om det er usædvanligt at finde fugt/skimmel i sådanne kældre.

Besvarelse:
I kældre fra 1918 er det normalt, at der kan forekomme fugt og skimmel, da der sjældent er etableret foranstaltninger til at hindre indtrængning af fugt gennem eks. gulve og vægge.

Spørgsmål C:
Skønsmanden bedes oplyse, om den fugt/skimmel der findes i kælderen er konstruktionsbetinget dvs. skyldes kælderens oprindelige konstruktion.

Besvarelse:
Den konstaterede fugt og skimmel i kælderen vurderes at være konstruktionsbetinget, da der ikke er udført foranstaltninger til at hindre indtrængning af fugt i kælderen.

Spørgsmål D:
Skønsmanden bedes oplyse, om det har nogen betydning for den fugt/skimmel der konstateres i kælderen, at kælderen benyttes til beboelse (møblering og længerevarende personophold) og i givet fald redegøre herfor.

Besvarelse:
Ved at benytte kælderen til beboelsesrum som sove- og opholdsrum og badeværelse, vil der blive tilført kælderen et ekstra fugttilskud, og da der ikke er udført foranstaltninger, som kan ventilere fugten væk fra kælderen, og der samtidig er lagt gulv og plastfolie direkte ovenpå betongulvet ol., vurderes det, at det vil give anledning til en øget opfugtning af kælderen med mulighed for skimmelvækst til følge.

Spørgsmål E:
I forlængelse af spørgsmål 6 bedes skønsmanden oplyse om der ved de udbedringsforslag som anvises ligger en forbedring i forhold til kælderens oprindelige konstruktion. I så

fald bedes skønsmanden anslå forbedringsandelen i procent (f.eks. 100% forbedring for bygningsdele, som ikke oprindeligt var del af bygningen, såsom omfangsdræn).

Besvarelse:
De i pkt. 6 anførte udbedringsforslag til fjernelse af årsagerne til fugt og skimmel vil udgøre en forbedring af kælderen i forhold til den oprindelige konstruktion. Der er dog også medtaget foranstaltninger til fjernelse af den nuværende skimmelvækst, så forbedringsandelen skønnes at udgøre ca. 80 % af beløbet."

Skønserklæringen indeholder desuden en række fotobilag.

Af policen fremgår bl.a.:

"Udvidet dækning jf. betingelsernes punkt 16: Nej"

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"3. Hvilke forhold er dækket
3.1 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, revnedannelser, 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.

3.2 Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

…

5. Erstatningsberegning
…
5.2 Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted."

Nævnet har fået forelagt fotos.

15. 88365

Nævnet udtaler:
Ejendommen er opført i 1918, og kælderen er ikke godkendt til beboelse. Nævnet lægger efter syn- og skønserklæringen til grund, at årsagen til fugtproblemerne i kælderen er naturligt forekommende opstigende grundfugt, og at kælderen i den henseende oprindeligt er opført i henhold til almindelige normer og byggeskik uden foranstaltninger til at hindre fugtindtrængen gennem ydervægge og gulv.

Nævnet finder det på den baggrund ikke bevist, at kælderen for så vidt angår manglende fugtsikring af ydervægge og gulv adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for fugtsikring af ydervægge og gulve med henvisning til, at disse forhold ikke udgør en skade. Nævnet bemærker, at etablering af omfangsdræn efter fast praksis ikke anses for omfattet af dækningen af en ejerskifteforsikring, idet der er tale om en installation uden for bygningen.

Sælger har i foråret 2014 renoveret kælderen med nyt badeværelse, udskiftning af vinduer, pudsning og maling af vægge samt udskiftning af gulvtæpper til trægulve, som er lagt direkte på det eksisterende betongulv på en tæt plastfolie.

Skønsmanden har vurderet, at de tiltag, som er blevet udført i 2014, har forværret skimmelvæksten i kælderen, da bl.a. gulvet er blevet dækket til med en tæt plastfolie. Der er herved sket en fugtophobning i gulvkonstruktion og efterfølgende i inder- og ydervægge. Der er ikke etableret ventilation eller udluftning i kælderen, heller ikke i badeværelset. Desuden er væggene malet med en malingstype, som ikke er velegnet til fugtige vægge. Klagernes rådgivende ingeniør har anført, at istandsættelsen bærer stærkt præg af byggesjusk og manglende overholdelse af reglerne i BR-10, samt den helt basale viden om fugt og ventilation i bygninger.

Nævnet lægger til grund, at der kort efter klagernes overtagelse af ejendommen er opstået et omfattende angreb af skimmelsvamp i kælderen. Nævnet finder det bevist, at renoveringen i foråret 2014 har indebåret uhensigtsmæssige tiltag, der i væsentlig grad

forværrer den naturlige forekomst af fugt og skimmel i en kælder fra 1918. Det eneste badeværelse i klagernes ejendom befinder sig i kælderen, og almindelig fugtbelastning fra dette badeværelse må efter nævnets opfattelse henregnes til den almindelige, forventede brug af ejendommen. Nævnet finder det bevist, at der på overtagelsestidspunktet var en nærliggende risiko for, at der ville opstå særlige fugt- og skimmelsvampeskader i kælderen.

Skønsmanden har vurderet, at en række konkrete udbedringstiltag er nødvendige.

Nævnet finder, at selskabet skal yde forsikringsdækning for demontering af gulve, forsatsvægge og fodlister samt demontering af inventar, skabe og lignende, som er angrebet af skimmel, og for afrensning af skimmelvækst på kældervægge og andre angrebne overflader og efterfølgende rengøring.

Nævnet finder, at selskabet endvidere skal yde forsikringsdækning i form af reparation af kældervægge og -gulve efter nedtagning af forsatsvægge og demontering af gulve.

Nævnet finder i overensstemmelse med nævnets praksis ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for ny gulvbeklædning, forsatsvægge eller maling, idet der efter gennemførsel af ovennævnte dækningsberettigende tiltag ikke længere er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagerne har under klagesagen anmeldt et nyt forhold vedrørende kloakledning fra kældertoilettet, hvor ledningen var koblet på en eksisterende regnvandsbrønd med vandlukke, hvilket forårsagede opstuvning i ledningen.

Nævnet finder, at klagerne ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at der i eller under den forsikrede bygning er forhold ved VVS-installationerne, som udgør en aktuel skade eller en nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringens skadebegreb, eller som er ulovlige bedømt ud fra de regler, der gjaldt på tidspunktet for udførelsen af installationerne. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

17. 88365

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende at yde forsikringsdækning i kælderen for demontering af gulve, forsatsvægge og fodlister samt demontering af inventar, skabe og lignende, der er angrebet af fugt og skimmel, afrensning af skimmelsvamp på vægge og andre angrebne overflader og efterfølgende rengøring samt reparation af kældervægge og –gulve efter demontage af forsatsvægge og gulve.

Klagerne får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings