Den 14. september 2016 blev i sag nr. 89018:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte fugtskader i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at fugt i en skillevæg er opstået efter klagerens overtagelse af ejendommen, og at der ikke i resten af kælderen er konstateret skader eller unormale fugtforhold.

Den forsikrede ejendom er opført i 1952. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 13/5 2011, hvoraf bl.a. fremgår:

2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.2 Vægge	K2	I kælderrummet mod nordvest er der lidt mugdannelse i det indadgående hjørne mod nordvest, og blandt andet helt nede ved gulvet. Med min fugtighedsmåler kan jeg registrere en moderat opfugtning af hjørnet.

I klage af 28/1 2016 har klagerens advokat bl.a. anført:

> "… jeg [skal] herved for Ankenævnet nedlægge påstand om, at Dansk Boligforsikring A/S tilpligtes at anerkende, at fugtskader i kælderen på min klients ejendom er dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen.
>
> **Sagsfremstilling**

Tvisten er nærmere beskrevet i vedlagte brev af 1. december 2015 fra min kollega … til selskabet…"

I brev af 1/12 2015 til selskabet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Således som jeg læser sagsmaterialet tyder skadesbilledet på, at vandspejlet står højt under og omkring ejendommen.

Jeg har bl.a. hæftet mig ved oplysningerne om, hvor hurtigt der står blankt vand i kælderen, i forbindelse med at der graves ud til et nyt gulv.

Jeg har også hæftet mig ved, at ejendommen er opført i 1952, og at kælderen ikke er konstrueret til, at der kan opsættes forsatsvægge, som indeslutter den opstigende grundfugt.

Efter at have drøftet rapporten fra Teknologisk Institut med Teknologisk Institut, er det endvidere min opfattelse, at skillevægge og ydervægge i kælderen ikke har været sikret mod nedefra kommende fugt, da der ikke er etableret murpap eller et andet fugtafvisende materiale derunder.

Forsikringsselskabet anfører i brevet af den 14. august 2014, at årsagen til skadesbilledet i kælderen er, at sikrede har etableret laminatgulve.

Dette har jeg drøftet med Teknologisk Institut.

Først og fremmest bemærkes det, at Teknologisk Institut skriver følgende på rapportens side 10: 'Det vurderes, at skimmelsvampeforekomsten på vægge i kælder skyldes indvendig efterisolering som standser fugtafgivelsen - i kombination med utilstrækkelig ventilation og opvarmning.'

Teknologisk Institut anfører endvidere, at det både er overfladebehandling af vægge og belægninger på gulve, som skal være uorganiske og maksimalt diffusionsåbne.

Teknologisk Institut har således ikke 'placeret skylden' på laminatgulvene.

Det er lige såvel de etablerede forsatsvægge, der giver den omfattende fugt og skimmelvækst i ejendommen.

Det ville da også have formodningen imod sig, at laminatgulvet skulle gøre forskellen, idet sikrede oplyser, at der under de gulvtæpper, der tidligere lå i kælderen, lå plastik, hvilket selvsagt heller ikke er en diffusionsåben belægning.

Samtidig bemærker Teknologisk Institut over for mig, at oplysningerne om, hvor hurtigt der stod vand i kælderen i forbindelse med udgravningen, betyder, at der under alle omstændigheder ville være, og formentlig også var det, skader som det skadesbillede, der var i kælderen, som følge af den opstigende fugt.

Dette bekræftes af, at de radiatorrør, der befandt sig i det våde isoleringsmateriale, var tæret op. En skade, der naturligvis ikke opstår i den korte periode, hvor sikrede har haft laminatgulve i kælderen.

…

Jeg har noteret mig, at der i tilstandsrapporten er en K2'er vedrørende kælderrummet mod nordvest, hvor der er "lidt mugdannelse i det indadgående hjørne mod nordvest".

Det alvorlige skadesbillede i form af fugt konstateres i et andet rum, og ikke på en væg der er tilstødende den væg, som den bygningssagkyndige behandler i sin tilstandsrapport.

Allerede derfor er forholdet ikke klart beskrevet i tilstandsrapporten, således at forstå, at sikredes rettigheder skulle være bortfaldet over for forsikringsselskabet.

Idet min opfattelse er, at skadesbilledet i sikredes ejendom som følge af fugt kan henføres til de opfugtede forsatsvægge, og idet dette ikke kan henføres til sikredes etablering af laminatgulve, opfordres forsikringsselskabet til at genoptage skadesbehandlingen."

Selskabet har i brev af 15/3 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**1. Indledning**

…

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 25. februar 2014, at der var kommet en lokal opfugtning på en skillevæg i kælderen. Skadeanmeldelsen vedlægges…

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede forholdet d. 13. marts 2014 (…). Selskabet afviste dækning ved afgørelse af 1. april 2014, med henvisning til en anmærkning i tilstandsrapporten.

Klager fik efterfølgende gennemgået kælderen af teknologisk institut, som konstaterede fugt og skimmel (B-niveau) bag den nu fjernede forsatsvæg. Der blev desuden konstateret høj fugtighed under gulve, som klager selv havde lagt.

Selskabet fastholdt ved brev af 14. august 2014, at det anmeldte forhold ikke var dækket, idet skadebehandleren lagde til grund, at den forhøjede fugt, som ifølge klager var opstået efter overtagelsen, måtte antages forårsaget af den tætte gulvbelægning.

Den 5. maj 2015 har klager anmeldt, at der ved ophugning af kældergulve var kommet vand i kælderen, som følge af en tilstopning af gamle dræn (…). Selskabet afviste at dække dette forhold ved e-mail brev af 7. maj 2015. I afgørelsen henvises til, at drænrørene ikke er omfattet af forsikringsdækningen.

Selskabet har efterfølgende modtaget brev af 1. december 2015 fra klagers advokat. Dette brev har selskabet ved en fejl aldrig besvaret.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Dansk Boligforsikring A/S anerkender, at det generelt ikke er hensigtsmæssigt at opsætte forsatsvægge i en ældre kælder. Dækning af forholdet må dog altid være betinget af, at der kan konstateres skader. I dette tilfælde er der ikke noget der tyder på, at der ved klagers overtagelse var skader på kælderens forsatsvægge, eller at der var fugt udover hvad der var anmærket i tilstandsrapporten (K2).

Klager oplyser i skadeanmeldelsen af 25. februar 2014 (…), at fugten i en skillevæg opstod pludseligt i februar 2014. Selskabet antog dengang, at årsagen kunne være, at der var blevet udlagt et laminat gulv, som forhindrer fugten nedefra i at undslippe. Det er ikke ualmindeligt, at der opleves forhøjet fugt i skillevægge, hvis der udlægges en fugtspærre på et ikke fugtsikret betondæk.

De efterfølgende oplysninger vedrørende konstateringen af et tilstoppet dræn under bygningen, kunne dog også forklare den opfugtning, som klager konstaterede i 2014.

I klagen for ankenævnet gøres det gældende (jf. klagers advokats brev af 1. december 2015), at skadebilledet som følge af fugt, kan henføres til kælderens forsatsvægge. Dette bestrides.

Der er alene konstateret/anmeldt fugt og skimmel bag en forsatsvæg på en skillevæg i kælderen. Denne forsatsvæg har klager selv fået nedtaget. Øvrige forsatsvæggge blev ved besigtigelsen i marts 2014 konstateret tørre og uden skader.

Forsatsvæggene er af ældre dato og udført i spånplader med tapet. Der er med andre ord tale om ret fugtfølsomme materialer, som givetvist ville have haft spor efter fugt, hvis der havde været fugtproblemer i kælderen, da klager overtog ejendommen.

Klager har selv udlagt et tæt laminatgulv i kælderen, som alt andet lige vil medføre forhøjet fugt i de indvendige vægge. Det er desuden i forbindelse med en større renovering/ ombygning af kælderen i april 2015, blevet konstateret, at der under kælderen har været nogle tilstoppede drænrør. Der er således flere forhold, som har medført ændrede fugtforhold i kælderen, efter klagers overtagelse af ejendommen.

Det bemærkes, at der ved Teknologisk Instituts undersøgelse af kælderen i maj 2014, alene blev konstateret skimmel på B-niveau på den opfugtede skillevæg. Den begrænsede skimmelvækst indikerer, at skillevæggen ikke kan have været opfugtet i samme omfang gennem længere tid.

Da klager først anmelder fugten i kælderen i februar 2014, og da fugten må antages at skyldes forhold, som ikke har været tilstede ved overtagelsen, samt da der ikke er konstateret fugt eller skader på øvrige forsatsvægge, ses der ikke at være grundlag for dækning under ejerskifteforsikringen.

…

3. Konklusion

Fugten i skillevæggen i kælderen er opstået efter klagers overtagelse af ejendommen og dækkes derfor ikke. Dræningsforholdende under bygningen og ude på grunden er ikke omfattet af forsikringens dækning, og disse forhold ses desuden ikke at have medført skader på bygningen, forud for klagers overtagelse af ejendommen. Klagen bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 12/4 2016 til nævnet hertil bemærket:

"Kommentarerne vil omhandle følgende

1. Spørgsmålet om tidspunktet for, hvornår skaden er opstået
2. Spørgsmålet om årsagen til skaden
3. Spørgsmålet om hvad der er undtaget i henhold til tilstandsrapporten.

Ad 1): Det bestrides, at skaden først er opstået efter overtagelsen. Klageren konstaterede kort tid efter overtagelsen ubehagelig lugt, men fandt først årsagen i februar 2014.

Smedemester … konstaterede, at radiatorrørene, som kom frem, da rockwoolen blev fjernet, næsten var rustet væk, hvilket viser, at fugt var trukket op i væggene for længe siden.

Tømrermester … har supplerende forklaret, at rockwoolen virker som en svamp, når den udsættes for længerevarende fugt. Derimod optager spånpladerne fugten over længere tid.

Der er ikke oplysninger i sagen, der støtter den opfattelse, at skaden først skulle være indtruffet efter overtagelsen.

Særligt bemærkes, at det forhold, at årsagen til skaden først opdages et stykke tid efter overtagelsen ikke kan tages som udtryk for, at skaden først er indtruffet efter overtagelsen. Der er intet grundlag for at tilsidesætte klagers forklaring om, at hun kort efter overtagelsen konstaterede ubehagelig lugt.

Da fugten er nogen tid om at trænge igennem materialerne, er skaden indtruffet nogen tid før den blev opdaget.

Ad 2) Det bestrides, at årsagen til skaden kan henføres til forhold, der ikke er omfattet af dækningen. Det bemærkes herved, at der ikke kræves erstatning for mangler ved drænene.

Teknologisk Institut har i rapport á 13. juni 2014 beskrevet årsagerne til skaden således

'Det vurderes, at skimmelsvampforekomsten på vægge i kælder skyldes indvendig efterisolering som standser fugtafgivelsen - i kombination med utilstrækkelig ventilation og opvarmning.'

Rapporten vedlægges.

Supplerende til rapporten har den konsulent, der udarbejdede rapporten, udtalt i e- mail å 8. april 2016 til klageren

'Jeg tog ingen prøve på gulvet men målte høj luftfugtighed under laminaten hvor der med stor sandsynlighed var skimmel - hvorfor jeg ingen prøve tog der. Jeg tog prøven på væggen for at omfangsbestemme skimmelen (hvortil afrensningen skulle foretages) men der var klart fugtopstigning i gulve og vægge generelt!'

Det fremgår heraf, at skaden ikke kan henføres til forhold, der er indtruffet efter overtagelsen, ligesom den ikke skyldes forhold omkring dræn.

Ad 3): Der er ingen sammenhæng mellem anmærkningen i tilstandsrapporten og de konstaterede skader. Det bemærkes herved, at forholdet som i tilstandsrapporten har fået karakteren K2 vedrører kælderens nordvestlige hjørne, mens de opfugtede forsatsvægge er konstateret i rummet mod sydøst.

Den konstaterede skade har derfor ikke sammenhæng med karakteren i tilstandsrapporten."

Selskabet har i brev af 27/4 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers ejendom er opført i 1952, og som sådan er det ikke i sig selv en fejl ved kælderen, at den ikke er sikret mod fugt. Det fremgår dog af skadeanmeldelsen, at klager ikke har konstateret fugt problemer i kælderen før i februar 2014.

Der er kun konstateret fugt lokalt ved en skillevæg i kælderen. I resten af kælderen er der ikke konstateret skader, eller unormale fugtforhold.

Da det efterfølgende er konstateret, at der har været stikdræn under kældergulvet, og disse ved ophugningen af kældergulvet i 2015 blev konstateret stoppede, er det rimeligt at antage, at der er en sammenhæng med fugten i skillevæggen.

Hvor længe drænene har været stoppede, er det ikke muligt at sige noget sikkert om. Her har vi alene klagers egne oplysninger om, at hun hele tiden har holdt øje med om der var fugt, men at dette først kunne konstateres i februar 2014, dvs. ca. 3 år efter tilstandsrapportens udarbejdelse.

Det er selskabets opfattelse, at klagers egen beskrivelse af forholdet netop støtter antagelsen om, at skaden på forsatsvæggen først er opstået efter overtagelsen. Oplysningen om, at der er konstateret tilstoppede dræn, ses ikke at have været forelagt Teknologisk Institut.

Det er naturligvis korrekt, at forsatsvæggene hindrer fugtafgivelsen fra væggene, men der er ikke noget der tyder på, at der er generelt problem med forhøjet fugt eller skader på kælderens øvrige forsatsvægge.

Det bemærkes derimod, at klager selv har lagt et laminat gulv, samt at der i det meste af kælderen konstateres store mængder oplag. Normalt anbefales det ikke at lægge laminatgulve i en ældre kælder. Det anbefales heller ikke, at placere oplag m.m. direkte op mod kælderydervægge. Når der alligevel ikke er konstateret fugt og skimmel på de mange papkasser i kælderen eller skader på laminatgulvet, må det lægges til grund, at kælderen generelt er relativt tør, hvorfor det er vanskeligt at se, at klager skulle kunne gøre krav på dækning for fugtskader på forsatsvæggene generelt.

Endelig er det vanskeligt at se, at Teknologisk Instituts oplysninger om, at der ved deres gennemgang kunne konstateres fugt i vægge og gulve udelukker, at forholdene omkring drænene skulle have betydning. Teknologisk Institut har jo netop først undersøgt ejendommen efter, at klager havde konstateret en fugtskade.

Iht. skadeanmeldelsen og vores besigtigelse, er fugtskaderne begrænset til et areal på ca. 2 m x 1,5 m på en skillevæg. Ud fra de foreliggende oplysninger, må det fastholdes, at der er tale om en lokal fugtskade, der først er opstået efter klagers overtagelse af ejendommen. Mest sandsynligt som følge af, at et stikdræn har været stoppet."

Klagerens advokat har i mail af 16/5 2016 fremsendt klagerens kommentarer. Klageren har bl.a. anført:

"I den følgende skrivelse har jeg [klageren] kommenteret på diverse antagelser og påstande fra Dansk Boligforsikring (DBF) pr. 27. april 2016.

…

DBF: Der er kun konstateret fugt lokalt ved en skillevæg i kælderen. I resten af kælderen er der ikke konstateret skader, eller unormale fugtforhold.

[Klageren]: Disse udtalelser passer ikke. Jeg kontaktede netop DBF den 8. april 2015 i håb om, om der ville komme en besigtigelseskonsulent, så vedkommende kunne konstatere omfanget af fugt og vandproblemer, men forsikringsselskabet afslog. Væggene var

våde og ødelagte ca. 1 m. op fra gulvet. (Se også skrivelse fra Tømrermester … og udtalelser fra smedemester …

DBF: påpeger, at fugten først kunne konstateres februar 2014; dvs. 3 år efter tilstandsrapportens udarbejdelse.

[Klageren]: Med hensyn til denne påstand, så er tilstandsrapporten ikke 3 år gammel på daværende tidspunkt. Jeg konstaterede allerede kort tid efter overtagelsen, at der var en fæl lugt i kælderen, men jeg kunne ikke finde årsagen.
…
DBF: …men der er ikke noget der tyder på, at der er generelt problem med forhøjet fugt eller skader på kælderens øvrige fortsatsvægge.

[Klageren]: Dansk Boligforsikring udtaler sig her om et problem, som de intet kender til. Dansk Boligforsikring afslog som tidligere skrevet deres mulighed for at se skadernes omfang på væggene. Samtidigt er det bemærkelsesværdig at besigtigelseskonsulenten ikke kunne se problemet, da han var på ejendommen i marts 2014, hvorimod Teknologisk Institut konstaterede et meget stort problem ca 1,5 måned senere. Desuden så ønsker jeg også, at der tages hensyn til diverse udtalelser fra flere forskellige håndværkere.

DBF: …klager selv har lagt et laminat gulv … Normalt anbefales det ikke at lægge laminatgulve i ældre kældre.

[Klageren]: Tømrermesteren som lagde laminatgulvet var på daværende tidspunkt [midaldrende], og han har arbejdet som tømrer hele sit arbejdsliv. Han havde ingen betænkeligheder ved at lægge laminatgulv i kælderen.
…
DBF: …er fugtskaderne begrænset til et areal på ca. 2 m x 1.5 m på en skillevæg…

[Klageren]: Denne udtalelse passer ikke. (Se tidligere skrivelser samt skrivelser og udtalelser fra Murermester …, Smedemester … og Tømrermester ..."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder Teknologisk Instituts rapport og udtalelser fra klagerens håndværkere. Et uddrag gengives i det følgende.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 13/3 2014 fremgår bl.a.:

"FT viste mig værelset i kælderen, hvor den murede væg mod fyrrum er opsat forsatsvæg. FT oplyste at der har været en kraftig lugt af mug og skimmel, så FT besluttede at åbne op i forsatsvægge, her var spånplader og isolering kraftigt opfugtet. Foto …
FT oplyser at efter der er blevet åbnet op og isoleringen fjernet er lugtet kraftigt aftaget.
Ved fugtmåling af gulvet er der ingen opfugtning. Foto … Ved fugtmåling af væggen, er de nederste 30-40 cm. opfugtet. Resten af vægge er tør. Foto …
På modsatte side af væggen, i fyrrummet, er der lidt tegn på opfugtning. Væggen er her malet med diffusions åben maling, kalk. Foto …

NB: øvrige vægge i værelset er også påført forsatsvægge, men er ikke medtaget i besigtigelse, idet der ikke var tegn på skade.
Kælderen som er opført i 1952, er oprindelig ikke konstrueret til at der kan opsættes forsatsvægge, som indeslutter den opstigende grundfugt.

Forholdet skyldes at den opstigende grundfugt ikke har haft mulighed for at fordampe/ventileres væk, da fugten har været indelukket i forsatsvæggen. Der er udlagt et tæt laminat gulv, hvilket gør forholdet værre.

Der er skader på træskellet, isoleringen og spånpladerne i forsatsvæggen."

Af Teknologisk Instituts rapport af 13/6 2014 fremgår bl.a.:

"**Data og informationer**
… [Klageren) bor i huset sammen med sin datter, og anvender kælderen som værksted for sin glaskunst. En af forsatsvæggene på en skillevæg i kælderrum blev fjernet den 25. februar.
[Klageren] har selv fået lagt parketgulv i kælderrummet med forsatsvægge og opsat nyt træloft. Klinker på kældervægge ved trappe har hun malet hvide. I værkstedet er der bygget træreoler til pap-frugtkasser som hun bruger i forbindelse med glasarbejdet.
…
Sammenfatning
Der er konstateret skimmelsvampevækst i kælderen - visuelt samt ved prøvetagning. Skimmelsvampeforekomsten kan have negativ indflydelse på indeklimaet, hvorfor de anbefalede foranstaltninger bør gennemføres snares muligt.

Besigtigelse og undersøgelser
…
Kælderrum med forsatsvægge:

- Der er laminatgulv/klik-gulv og trælofter; kældervinduer uden ventiler
- Forsatsvæg på skillevæg mod værkstedsrum er fjernet, der er dog stadig forsatsvægge på øvrige kældervægge (to ydervægge samt en skillevæg)
- Skillevæggen fremstår misfarvet og med gammelt maling som er skallet af flere steder
- Gann-måling på skillevæg med tidligere forsatsvæg viser tælletal pa 130-160
- Temperatur og relativ luftfugtighed i kælderrummet er målt til 23 °C og 56 %
- Der løftes op i gulvet - Temperatur og relativ luftfugtighed under gulvet er malt til 22 °C og 89 %
- Aftryks- og MycoMeterprøve 3 er udtaget på skillevæg med tidligere forsatsvæg (Skimmel B-niveau)

Kælderrum ved trappenedgang:

- Der er laminatgulv/klik-gulv, hvidmalede fliser på kældervæggene, kældervindue uden ventiler
- De malede fliser på væggene er misfarvede i fugen (ligner saltudfældninger)
- Flise bankes af - ca. ½ meter over gulv
- Gann-måling på kælderskillevæg viser tælletal 01 10-115
- Ved kælderdør er der trækarme og bundstykke i træ
- Træfugt i bundstykket er målt til 19,9 %

Kælderopbevaringsrum:

- Råt betongulv og malede kældervægge
- Gann-måling på betongulv viser tælletal på 110-120
- Gann-måling på kælderydervægge forneden viser tælletal, på 110-130, falder til 60-70 længere oppe ad væggen

- Der er mange papkasser i rummet - stablet oven på hinanden, halvt åbne og med løsdele liggende rundt omkring
- Der ses skimmelmisfarvninger i hjørnet af rum

Kælderværksted:

- Rummet anvendes som værksted til glaskunst
- Betongulv og hvidmalede kældervægge
- Reolerne i træ står direkte op ad kælderskille- og ydervægge - fyldte/halvfyldte med frugtkasser af pap og andet oplag
- Træreolerne har 'slået' sig flere steder på grund af fugtpåvirkning
- Der ligger blade, støv og snavs på betongulvene i værkstedrummene
- I hjørnet af det ene værkstedsrum er der kraftige skimmelmisfarvninger op af kælderydervæggene

Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:
Af skemaet i bilag … fremgår det, at der er konstateret bygningsrelateret skimmelsvampevækst på kælderskillevæg (plade nr. 3).
Af skemaet i bilag … fremgår det, at niveauet for skimmelsvampeforekomst på pudset skillevæg i kælder ligger over normalt baggrundsniveau.
Herudover er der visuelt konstateret skimmelmisfarvninger på kældervægge - flere steder i kælderen.

Teknologisk Institut gør opmærksom på, at påvirkning fra skimmelsvampe kan give helbredsgener, jf. Sundhedsstyrelsens udgivelser:
…
Det vurderes at skimmelsvampeforekomsten på vægge i kælder skyldes indvendig efterisolering som standser fugtafgivelsen -i kombination med utilstrækkelig ventilation og opvarmning.

I stort set alle ældre kældre sker der en løbende tilførsel af fugt fra terrænet til vægge og gulve, og denne fugt afgives primært indadtil og skal kunne fordampe hurtigt, for ikke der opstår betingelser for skimmelsvampevækst. Derfor bør der principielt ikke anvendes overfladebehandlinger/beklædninger og belægninger i kældre, som standser fugtafgivelsen, eller som består af organiske materialer. Det vil sige, at overfladebehandling af vægge og belægninger på gulve skal være uorganiske og maksimalt diffusionsåbne...
…
Valg af egnede materialer bør suppleres med tilpas rumtemperatur og tilstrækkelig ventilation, således at den fugt, der tilføres fra væg- og gulvoverflader, effektivt fjernes. Det er desuden en betingelse, at møbler og bohave ikke er i tæt kontakt med gulve og vægge.
…

Udbedringsforslag

…
Kælderrum med forsatsvægge:
Forsatsvæggene og parketgulv fjernes. Al maling, løstsiddende og porøst puds på kældervæggene hugges bort. Alle trækarme og træbundstykker demonteres og kasseres. Alle skille- og ydervægge samt betongulv skimmelafrenses med tørdamp efter MicroClean-metoden. Væggene pudses op og retableres alene med malerbehandling med diffusionsåben mineralsk maling, evt. silikatmaling til indendørs brug (som f.eks. Keim el. lign) eller kalk

Kælderrum ved trappenedgang:
Fliser bankes af væggene og parketgulvet fjernes. Alle trækarme og træbundstykker demonteres og kasseres. Alle skille- og ydervægge samt betongulv skimmelafrenses med tørdamp efter MicroClean-metoden. Væggene pudses op og retableres alene med malerbehandling med diffusionsaben mineralsk maling, evt. silikatmaling til indendørs brug (som f.eks. Keim el. lign) eller kalk.

Kælderopbevaringsrum:
Alt oplag fjernes og pakkes i plastickasser (uorganiske kasser). Al maling, løstsiddende og porøst puds på kældervæggene hugges bort. Betongulv og vægge (fra gulv og 1 meter op ad væggene) skimmelafrenses med tørdamp efter MicroCleanmetoden.

Kælderværksted:
Rummene ryddes for alt - værktøj, reoler; kasser osv. Al maling, løstsiddende og porøst puds på kældervæggene hugges bort. Betongulv og kældervægge fra gulv og 1 meter op ad væggen skimmelafrenses efter MicroClean-metoden. Såfremt rummene igen ønskes anvendt som værksted, anbefales det, at reoler ved væggene er i stål, og kasser er af uorganisk materiale.
…
Dyrkningssvar, aftrykprøver udtaget den 27. juni 2014

Pladenr.	Prøveudtagningssted	CFU	Skimmelsvampe
1	…	…	
3	Kælder, skillevæg, puds	~40 ~40 ~30	*Acremonium sp.* *Sporothrix sp.* *Verticillium albo-atrum*

…
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.

Analyseresultat, Mycometer®-test udtaget den 27. juni 2014

Prøvenr.	Prøveudtagningssted	Mycometer®-værdi	Niveau
1	…	…	…
2	Kælder, skillevæg, puds	138	B "

Klageren har i skadesanmeldelse af 5/5 2015 til selskabet bl.a. anført:

"Jeg kontaktede forsikringsselskabet onsdag den 8. april 2015, men fik oplyst, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede denne form for skader, som jeg beskrev. Jeg oplyste samtidig, at der var forskellige svar fra tidligere ejere med hensyn til drænrør i huset, men konsulenten i telefonen holdt fast i, at forsikringen ikke dækker denne type skader.
Nu har jeg alligevel besluttet at melde skaden til forsikringsselskabet, så derfor kommer følgende beskrivelse af forløbet:

I sidste uge påbegyndte vi at grave kælderen ud, så der kunne blive støbt et nyt gulv. Da det første rum (ca. 9 kvadratmeter) var gravet fri, stod der vandpytter rundt om i rummet, og nogle få timer senere var hele gulvet dækket med vand. Dagen efter, da håndværkerne kom igen, stod der ca. 12-15 cm vand i hele rummet. Jeg kontaktede forsikringsselskabet denne dag for at anmelde skade og for at få tilladelse til at dræne rummet og der-

efter fylde det med beton, så selve konstruktionen af huset ikke tog skade. Jeg fik som tidligere skrevet en besked om, at forsikringen ikke dækkede denne type skade. Der blev etableret en brønd, så jorden kunne drænes. De de andre rum i kælderen blev gravet ud; et efter et var der samme problem med vand. Nu er der nye drænrør under hele huset…"

Klagerens tømrer har i notat af 1/11 2015 bl.a. anført:

"Jeg blev kontaktet af [klageren], da der lugtede i kælderen.
..
Jeg undersøger sagen, men har svært ved i sige hvad der er galt.

Efterfølgende kontakter [klageren] Teknologisk Institut der kan undersøge om der er skimmelsvamp i ejendommen.
Så begynder det at give mening, da der bliver konstateret skimmelsvamp flere steder.
…
Alt træværk i kælderen skal også fjernes.
Dvs. rustiklofter, laminatgulv, lysninger i vinduerne.
Vi mangler at fjerne dørkarme og døre i kælderen, hvilket Teknologisk institut også anbefalede.
Det viser sig at i det ene rum i kælderen er væggene isoleret og beklædt med spånplader.
Det lugter ikke godt, da det bliver fjernet.
Da jeg så fjerner plader og isolering omkring rørene i kælderen, viser det sig, at rørene næsten er tæret over.

Da det hele er fjernet konstaterer jeg der er fugt en lille meter op af alle væggene.
Rockwoolen har nærmest virket som en svamp, der bare suger fugt til sig.
Hvorfor mon det? Var der ikke sokkelpap under væggen eller hvad.
Derefter kommer mureren ind i billedet og brækker gulvene op.
Dagen efter det første gulv var brækket op står der blankt vand i værelset.

Derefter tog mureren over, mht. gulvene.
Derefter blev der lavet nye lofter mm, for at kælderen igen kunne anvendes."

Klagerens murer har i mail af 31/10 2015 anført:

"Vi blev kontaktet af [klageren] om at hun havde problemer med fugt i kælderen. Vi brækkede så et gulv op, for om vi kunde finde årsagen,
Vi kunde så se at ler/drænrør under gulve var defekte og tilstoppede.

Derefter brækkede vi alle gulve i kælderen op,
Og gravede ud for ny isolering, og drænslange under gulve.

Drænslangen blev ført ud til ny pumpebrønd som vi havde etableret udenfor kælder.

Så lagde vi manglende fugtspærre, pap ind i skillevægge.
Derefter støbte vi nye gulve på 230 mm. Ny isolering og varmeslange."

Klagerens murer har i mail af 30/11 2015 besvaret supplerende spørgsmål fra klagerens advokat og anført:

"1. Drænrørene på nordsiden af ejendommen var ikke udført håndværksmæssigt korrekt,

2. Det virker som vandet bliver presset ind under bygningen,
3. Der var foretaget en nyere lille dræning, [i kælderrum mod sydøst]
4. Beskadiget puds i kælderen er banket af og pudset om,
5. Drænrørene under huset lå i jorden og var tilstoppede,
6. Der er ikke gemt drænrør, men [klageren] skulle have fotos"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**

…

2.2

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af husetsynet, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg.

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

Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

…

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1952, den 1/7 2011 og anmeldte den 25/2 2014 fugtudslag på en skillevæg i et kælderrum, hvor der var opsat forsatsvæg. Den 5/5 2015 anmeldte klageren, at der var konstateret vand under kældergulvene som følge af tilstoppede drænrør under huset.

I tilstandsrapporten er det med K2 angivet, at der i et kælderrum mod nordvest er lidt mugdannelse i et indadgående hjørne, og der er registreret en moderat opfugtning af hjørnet.

Teknologisk Institut har vurderet, at skimmelsvampeforekomsten på vægge i kælderen skyldes indvendig efterisolering, som standser fugtafgivelsen i kombination med utilstrækkelig ventilation og opvarmning.

Klageren har ved sin advokat fremsat krav om, at selskabet skal anerkende, at fugtskader i kælderen er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen. Nævnet har forstået udtalelsen således, at klageren kræver dækning i overensstemmelse med Teknologisk Instituts udbedringsforsalg, der vedrører alle kælderrum.

Klagerens advokat har anført, at forsatsvæggene har indesluttet den opstigende grundfugt og har forårsaget omfattende fugt og skimmelvækst i ejendommen. Klagerens advokat har endvidere anført, at skaden har været til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen med henvisning til, at tærede radiatorrør i den våde isolering bag forsatsvæg er tegn på, at fugten har været til stede længe, og at klageren kort tid efter overtagelsen har konstateret ubehagelig lugt i kælderen.

Selskabet har anført, at det ikke er en skade, at en kælder fra 1952 ikke er fugtsikret, og at fugtskaden på skillevæggen først er opstået efter klagerens overtagelse af ejendommen som følge af, at klageren har lagt et laminatgulv, eller som følge af tilstoppede dræn. Selskabet har endvidere anført, at der ikke i resten af huset er konstateret skader eller unormale fugtforhold.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet at må lægge til grund, at kælderen er opført efter gængs byggemetode i 1952, og at det ikke er en skade, at der er fugtopstigning i kældervægge. Der er heller ikke påvist ulovlige forhold, som kan dækkes over den udvidede dækning.

For så vidt angår kælderrummet med forsatsvægge, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for hendes overtagelse af ejendommen var fugtskader eller nærliggende risiko herfor eller massiv skimmelvækst, der påvirkede brugbarheden af ejendommens beboelsesrum. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at fugtudslaget ved skillevæggen i kælderen først blev konstateret nogle år efter overtagelsen, og at klageren i sin ejertid har lagt en tæt gulvbelægning i dette rum.

For så vidt angår de øvrige kælderrum finder nævnet, at fugtgenerne ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten.

De konstaterede fugtproblemer kan være forværret som følge af tilstoppede og uvirksomme drænrør under bygningen, men da drænrørene falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde jf. herved blandt andet Østre Landsrets dom trykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2004 s. 2556, kan dette heller ikke føre til, at der foreliggende en dækningsberettigende skade.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække de anmeldte forhold.

15. 89018

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels