Ankenævnet for Forsikring

Den 21. februar 2018 blev i sag nr. 90472:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende fugt i kældere som følge af manglende isolering af ydervæggene.

Klageren anmeldte ved mail af 25/5 2015 til selskabet, at der var konstateret skimmelsvamp "i to værelser i kælder efter fjernelse af tapet ved indflytning d. 1. april 2015. Værelserne indgår i beboelsen og tilstandsrapporten melder her ikke om fugtskader".

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning og henvist til, "at der i ældre kældre udført i henhold til BR66 kan opstå skimmel på grund af fugt, hvilket ikke nødvendigvis er en skade i sig selv", og at der uden tvivl har "været et supplerende bidrag til opfugtning i kælderen i form af en utæthed ved en brønd". Selskabet har også henvist til, at andre forsikringer går forud for dækningen efter ejerskifteforsikringen.

Klageren har anført, "at såvel den af klagerne konstaterede skimmelsvamp i kælderen som forholdet vedrørende den manglende ydermursisolering må anses som skader/skaderisici i ejerskifteforsikringens forstand". Klageren har også anført, at en udtalelse af 30/11 2015 som han har indhentet fra en murer og kloakmester (besigtigelses-

firmaet) dokumenterer, "at der var og er nærliggende risiko for, at der ville udvikle sig yderligere skader, hvis der ikke var sket udbedring af den af klageren konstaterede skimmelsvamp". Klageren har fremsat et erstatningskrav på i alt 72.551 kr., hvoraf 53.351 kr. er for skimmelafrensning og 19.200 kr. er for montering af grundmursplade og udvendig isolering af kælderen.

Den forsikrede ejendom er enfamilieshus i to plan opført i 1972. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2015 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 5/10 2014. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus* **Ejendommen:** *Ejerbolig*
Hustype: *Typehus 1960-1976*

...

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	**A**	*Beboelse*	*1972*	*1*	*123*	*63*	*0*	*152*	*0*
2	**B**	*Garage/udhus*	*1981*	*1*	*29*	*0*	*0*	*0*	*0*

...

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

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk			
5.1	Gulvkonstruktion	K1	Overfladebehandlingen af betongulv i viktualerum er stedvist nedslidt.
5.2	Vægge	K2	Områdevis større og mindre fugtbetingede skader på kælderydervægge. Blandt andet ved toilet og vaskerum.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
5.1	Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum?	☒	☐	☐
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret? Hvis ja, hvordan?	☐	☒	☐
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte?	☐	☒	☐
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **Ved skabe tæt på nogle vægge i kælderrum, dannes der fugtpletter.**	☒	☐	☐
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret? **Der er lagt dræn i gavlen mod skoven.**	☒	☐	☐
5.6	Er der en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor og fungerer pumpen?	☐	☒	☐

...

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

I kælderen kan der ikke sættes skabe eller lignende op af den væg, der vender ind mod jord siden. Da der opstår fugt på væggen. Dørbremsen på terrassedør er i stykker, men det får jeg udbedret af tømmer.

I klageskema af 6/2 2017 til nævnet samt i det til klageskemaet vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.**

Se vedlagte sagsfremstilling og klageren synspunkter til støtte for den nedlagte betalingspåstand.

2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Klager ønsker betaling af i alt DKK 72.551,00 fra Frida Forsikring til dækning af klagers udgifter i forbindelse med udbedringen af forholdet vedrørende den manglende ydermursisolering og den i kælderen konstaterede skimmelsvamp, der efter klagers opfattelse er en følge af den manglende ydermursisolering, jf. vedlagte sagsfremstilling med klagers synspunkter.

…

Sagsfremstilling

Denne sag angår spørgsmålet om, hvorvidt skader på en ejendom beliggende …, er dækket under en ejerskifteforsikring tegnet hos Frida Forsikring Agentur A/S, policenr. … ('Ejerskifteforsikringen'), og om udgifterne forbundet med udbedring af skaderne kan kræves erstattet af Frida Forsikring.

[Klagerne] (herefter benævnt 'Klagerne') erhvervede i foråret 2015 en ejendom beliggende … ('Ejendommen').

Forud for handlens indgåelse havde Klagerne blandt andet fået udleveret en tilstandsrapport over Ejendommen ***(bilag …).*** I tilstandsrapportens pkt. 5.2 vedrørende vægge er det anført, at

> *'områdevis større og mindre fugtbetingede skader på kælderydervægge. Blandt andet ved toilet og vaskerum'.*

Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger om skimmelsvamp i kælderen. Derudover indeholder tilstandsrapporten heller ikke oplysninger om en manglende isolering af ydervæggen og en manglende grundmursplade udvendigt på betonfundamentet under jorden på Klagernes ejendom (i det følgende benævnt 'den manglende ydermursisolering').

Forud for handlens indgåelse havde Klagerne sammen med en ejendomsmægler også set og gennemgået Ejendommen, og Klagerne kunne konstatere, at kælderen, herunder de to kælderværelser godkendt til beboelse, fremstod tør og uden tegn på fugtproblemer – eller tegn på skimmelsvamp i øvrigt.

I forbindelse med handlens indgåelse valgte Klagerne at tegne en sædvanlig 5-årig ejerskifteforsikring hos Frida Forsikring med ikrafttræden pr. overtagelsesdagen den 1. april 2015. Ejerskifteforsikringen med tilhørende betingelser fremlægges som ***bilag ….***

I forsikringsbetingelsernes pkt. 4 er oplistet de skader, der er dækket af Ejerskifteforsikringen. Det fremgår af pkt. 4a, at forsikringen dækker

> *'Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden'*

Det fremgår videre af pkt. 4b i betingelserne, at forsikringen dækker

> *'Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele... '.*

Det er anført i betingelsernes pkt. 4b, at 'manglende bygningsdele' også kan være en skade i Ejerskifteforsikringens forstand.

Endelig fremgår det af forsikringsbetingelsernes pkt. 4c, at

> *'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'.*

I forsikringsbetingelsernes pkt. 5 er oplistet de skader, der ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen.

Blandt andet er forhold med en værdi under DKK 5.000,00 ikke dækket af forsikringen (pkt. 5a). Endvidere er forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, som udgangspunkt heller ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen (pkt. 5b), ligesom skader der er dækket af en anden forsikring, eksempelvis en bygningsforsikring, heller ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen (pkt. 5c).

Udover undtagelsesbestemmelserne i de almindelige betingelser indeholder forsikringspolicen tillige forskellige forbehold/undtagelser affattet af Frida Forsikring, herunder blandt andet et forbehold/undtagelse om, at

> *'Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 4.5, 5.2, 6.1... Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå'.*

Umiddelbart efter Klagernes overtagelse af Ejendommen konstaterede Klagerne i forbindelse med nedtagning af tapet i det ene værelse i kælderen, at der var omfattende skimmelsvamp under tapetet. Som ***bilag …*** fremlægges billeder af den konstaterede skimmelsvamp.

Efter konstateringen af skimmelsvamp anmeldte Klagerne ved e-mail af den 25. maj 2015 forholdet til Frida Forsikring *(**bilag …**).*

Uden at anmode om yderligere oplysninger fra Klagerne i øvrigt afviste … [medarbejder 1] fra Frida Forsikring ved e-mail af 12. juni 2015 dækning under Ejerskifteforsikringen med henvisning til tilstandsrapportens pkt. 5.2 vedrørende vægge i kælderen samt forbeholdet i policen om, at der ikke er forsikringsdækning for 'skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten', herunder tilstandsrapportens pkt. 5.2. E-mailen af 12. juni 2015 fra [medarbejder 1] fremlægges som ***bilag ….***

Afvisningen fremstår efter Klagernes opfattelse ikke fuldstændig klar, men så vidt ses var [medarbejder 1] og Frida Forsikring – i hvert fald på daværende tidspunkt – af den opfattelse, at den konstaterede skimmelsvamp i kælderen var en følgeskade af ét af de forhold, der var anført i tilstandsrapportens pkt. 5.2, og at der derfor af den grund ikke var dækning under Ejerskifteforsikringen for udgifterne forbundet med udbedringen heraf.

Klagerne var ikke enige i afvisningen, hvorfor Frida Forsikring ved e-mail af 4. august 2015 blev opfordret til at genoverveje vurderingen af forsikringsdækningen under Ejerskifteforsikringen. Frida Forsikring blev samtidig hermed gjort udtrykkelig opmærksom på, at skaden ikke var blevet udbedret, og at Klagerne siden overtagelsen den 1. april 2015 derfor ikke havde haft mulighed for at benytte kælderen fuldt ud, herunder tage de to kælderværelser godkendt til beboelse i brug. Frida Forsikring blev derfor oplyst om, at Klagerne ville påbegynde udbedringen snarest muligt, hvorfor Klagerne anmodede om at modtage Frida Forsikrings accept af, at udbedring kunne finde sted, og at udbedring også kunne ske i overensstemmelse med et af Klagerne indhentet tilbud fra firmaet … *(**bilag …**).*

Som det ses af tilbuddet (**bilag …**), blev omkostningerne forbundet med udbedringen af skaderne vedrørende skimmelsvamp anslået til at udgøre i alt DKK 53.351,00. Frida Forsikring blev samtidig med fremsendelsen af tilbuddet opfordret til at varetage sine interesser i sagen, herunder særligt foretage en eventuel bevissikring.

På trods af flere rykkere og på trods af sagens hastende og til dels også alvorlige karakter blev klagernes henvendelse af 4. august 2015 ikke besvaret.

Ved e-mail af den 23. september 2015 blev Frida Forsikring derfor oplyst om, at Klagerne ville påbegynde udbedring af den anmeldte skade, medmindre Frida Forsikring senest den 25. september 2015, kl. 15.00, havde givet meddelelse om, at de ønskede at foretage bevissikring. Klagerne hørte imidlertid intet fra Frida Forsikring inden det nævnte tidspunkt, hvorfor Klagerne den 25. september 2015 om eftermiddagen igangsatte udbedringen af den anmeldte skade.

Ved e-mail af 27. september 2015 kom Frida Forsikring … [medarbejder 2] med en revurdering af sagen *(**bilag …**).* Som det fremgår af e-mailen, fastholdt Frida Forsikring den tidligere afvisning af kravet – om end begrundelsen for afvisningen nu var en anden i forhold til den af [medarbejder 1] oprindeligt anførte.

Primo december 2015 blev Frida Forsikring oplyst om, at den oprindeligt anmeldte skade vedrørende skimmelsvamp konstateret i de to kælderværelser var blevet udbedret af firmaet … i henhold til det tidligere fremsendte tilbud (bilag …). Fakturaen fra [firmaet] vedlægges som ***bilag ….*** Klagerne har betalt fakturaen, men for god ordens skyld ***opfordres***

(1) Frida Forsikring til at oplyse, om Frida Forsikring bestrider Klagernes betaling af fakturaen. I så fald vil Klagerne kunne fremlægge kontoudtog, der dokumenterer betalingen.

I forbindelse med udbedringen af skaden blev der foretaget en besigtigelse af Ejendommen med henblik på at fastslå en årsag til skimmelsvampangrebet i kælderen. Besigtigelsen blev foretaget af firmaet ... Som ***bilag …*** vedlægges udtalelsen dateret 30. november 2015.

For så vidt angår skadesårsagen er følgende anført:

> *'Efter samtale med [klageren] og besigtigelse af problemerne med skimmel i kælderen på [ejendommen] er det min vurdering, at det skyldes manglende isolering af ydrevæggen* (min fremhævning), *dette giver fugt på overfladen når varme og kuldemødes, samt at der mangler en grundmurs plade udvendig på betonfundamentet under jorden* (min fremhævning), *dette betyder at vandet kan trænge i gennem soklen hvis der er en utæthed.*
>
> *Disse to mangler bør bringes i orden for at opnå en beboelse uden skimmel.'*

Som det fremgår klart og utvetydigt af udtalelsen, er skimmelsvampangrebet i de to kælderværelser forårsaget af manglende isolering af ydervæggen samt en manglende grundmursplade udvendig på husets betonfundament beliggende under jorden (den manglende ydermursisolering).

I e-mailen af 7. december 2015 til Frida Forsikring … blev der ligeledes vedhæftet tre billeder af henholdsvis ydermur og ydermursisolering. Billederne fremlægges som ***bilag ….*** Som det fremgår af særligt et af billederne, stopper ydermurisoleringen ca. 50 cm fra hjørnet af huset. Skimmelsvampangrebet var netop særligt aggressivt/fremtrædende ved det hjørne i kælderen, hvor der på den anden side af kældermuren manglede isolering samt en grundmursplade.

På baggrund af ovennævnte supplerende oplysninger blev Frida Forsikring ved e-mailen af 7. december 2015 … anmodet om – endnu en gang – at foretage en revurdering af sagen. For at eliminere risikoen for, at skimmelsvampangrebet i kælderen skulle vende tilbage, blev det afslutningsvis i e-mailen fremhævet, at Klagerne – naturligvis – havde en interesse i at påbegynde udbedring af forholdet omkring den manglende ydermursisolering snarest muligt. Frida Forsikring blev derfor anmodet om at give deres accept til, at udbedring heraf kunne finde sted.

Som ***bilag …*** fremlægges en tegning over Ejendommens kælder med angivelse af det sted, hvor der manglede ydermursisolering, og med angivelse af de steder, der er renset for skimmelsvamp.

Ved e-mail af 12. januar 2016 oplyste [medarbejder 3] fra Frida Forsikring om, at hun havde overtaget behandlingen af sagen, og at hun havde aftalt et møde med Frida Forsikrings byggetekniske chef, hvorefter hun ville vende tilbage.

På daværende tidspunkt var der forløbet omkring otte måneder siden Klagernes anmeldelse af forholdet i maj 2015, hvorfor Klagerne havde en forhåbning – og for så vidt også en berettiget forventning – om, at [medarbejder 3] efter afholdelsen af mødet med den byggetekniske chef ville komme med en (positiv) tilbagemelding i skadesagen, således at

denne kunne afsluttes inden for den nærmeste fremtid. Klagerne blev dog – endnu en gang – slemt skuffede.

Ved e-mail af 26. januar 2016 oplyste [medarbejder 3] således blot, at de nu havde gennemgået skadesagens oplysninger, herunder – åbenbart – særligt spørgsmålet om kælderens godkendelse til beboelse! Uden i øvrigt nærmere at redegøre for og/eller blot præcisere, hvilken betydning spørgsmålet om beboelse/ikkebeboelse måtte have i forhold til forsikringsdækning under Ejerskifteforsikringen, anmodede [medarbejder 3] om en nærmere redegørelse for kælderværelsernes status som beboelse/ikke-beboelse.

Samme dag, den 26. januar 2016, gjorde Klagerne opmærksom på, at de to kælderværelser, hvor der efter overtagelsen blev konstateret omfattende skimmelsvamp, er godkendt til beboelse. Det blev dog også udtrykkeligt fremhævet i e-mailen, at spørgsmålet om beboelse/ikke-beboelse ingen betydning har i relation til forsikringsdækningen under Ejerskifteforsikringen, og at spørgsmålet derfor også er og var uvedkommende for skadessagen. Endelig blev det i e-mailen til [medarbejder 3] fremhævet, at skaden vedrørende den manglende isolering af ydermuren snarest muligt måtte udbedres.

Klagerne opfordrede endnu en gang Frida Forsikring til at varetage sine interesser i sagen, herunder foretage en eventuel bevissikring, forinden udbedring af forholdet omkring den manglende ydermursisolering fandt sted. Frida Forsikring fik derfor en frist til den 1. februar 2016 til at meddele, om de ønskede at foretage bevissikring, samtidig med, at Frida Forsikring blev gjort udtrykkeligt opmærksom på, at det måtte forventes at udbedring af forholdet ville finde sted umiddelbart herefter. På trods af svarfristen den 1. februar 2016 hørte Klagerne intet fra Frida Forsikring, før der var sendt endnu en rykker primo februar 2016.

Ved e-mail af 4. februar 2016 vendte [medarbejder 3] således tilbage med en revurdering af sagen *(**bilag …**)*. Endnu en gang afviste Frida Forsikring forsikringsdækning under Ejerskifteforsikringen. Denne gang dog med den – efter Klagernes opfattelse noget specielle – begrundelse, at de berørte kælderrum efter Frida Forsikrings opfattelse ikke var og er godkendt til beboelse. [Medarbejder 3] redegjorde ikke nærmere for, hvorfor spørgsmålet om beboelse/ikke-beboelse i kælderen efter Frida Forsikrings opfattelse kunne have betydning i forhold til en eventuel forsikringsdækning under Ejerskifteforsikringen.

Klagerne fastholdt, at spørgsmålet om, hvorvidt de berørte kælderrum er godkendt til beboelse, ikke har betydning for forsikringsdækningen under Ejerskifteforsikringen. På trods heraf redegjorde og dokumenterede Klagerne – endnu en gang – for, at de berørte rum i kælderen var og er godkendt til beboelse.

I forlængelse af [medarbejder 3s] e-mail af 4. februar 2016 var en af Klagerne, …, i telefonisk kontakt med … fra Bygningsmyndigheden i … Kommune (hvor Klagernes ejendom er beliggende). E-mailen fra [bygningsmyndighedens medarbejder] fremlægges som ***bilag …*.** Som det ses af e-mailen bekræftede [byggemyndighedens medarbejder] over for [klageren], at de to kælderværelser er godkendt til beboelse. Dette blev endvidere bekræftet mundtligt af [bygningsmyndighedens medarbejder].

Efter fælles aftale mødtes [klageren] med [medarbejder 3] og den byggetekniske chef fra Frida Forsikring den 22. februar 2016 på Klagernes ejendom. I umiddelbar forlængelse af mødet meddelte [medarbejder 3] – til Klagernes store overraskelse – at brønden på Klagernes ejendom muligvis kunne være utæt, hvorfor Frida Forsikring ønskede at foretage en nærmere undersøgelse/besigtigelse heraf.

På trods af sagens langtrukne forløb med mange forskellige sagsbehandlere fra Frida Forsikring involveret, accepterede Klagerne, at Frida Forsikring kunne få igangsat en undersøgelse af brønden.

Den 14. marts 2016 udførte Frida Forsikrings samarbejdspartner, … Lækagesporing, derfor en undersøgelse af brønden og udarbejdede i den forbindelse en kortfattet rapport, hvori det konkluderes, at

'... der har været et problem tidligere som ikke er blevet løst professionelt og efter gældende regler. Endvidere kan det ikke lokaliseres hvor den pvc brønd er tilsluttet – dette fremgår ikke af tegninger til huset...'.

Rapporten udarbejdet af ... Lækagesporing fremlægges som ***bilag …***.

Med henvisning til den af … Lækagesporing udarbejdede rapport opfordrede [medarbejder 3] Klagerne til at anmelde forholdet til husforsikringen på baggrund af de nye oplysninger i sagen og med henvisning til undtagelsesbestemmelsen i pkt. 5c i Ejerskifteforsikringen om, at skader der er dækket af en anden forsikring, eksempelvis en husforsikring, ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen.

Ultimo marts 2016 anmeldte Klagerne derfor forholdet til husforsikringen. Det bemærkes dog, at Klagerne i forbindelse med konstateringen af skimmelsvamp i kælderen også anmeldte forholdet til husforsikringen. Husforsikringen afviste imidlertid på daværende tidspunkt forsikringsdækning med henvisning til, at husforsikringen ikke dækker skader bestående af skimmelsvamp, medmindre skaden er opstået som følge af en anden dækningsberettiget skade på Klagernes bygning.

På opfordring fra [medarbejder 3] – og på baggrund af den af … Lækagesporing foretagne undersøgelse og den udarbejdede rapport – blev der dog som nævnt endnu en gang rettet henvendelse til husforsikringen og anmodet om en fornyet stillingtagen til forsikringsdækning på baggrund af de supplerende oplysninger.

Allerede dagen efter Klagernes henvendelse til [Husforsikringen] oplyste sagsbehandleren fra [Husforsikringen] ved e-mail af 31. marts 2016, at hun havde taget kontakt til deres samarbejdspartner, … ApS, som ville kontakte Klagerne snarest med henblik på at aftale tid for en besigtigelse af brønden på Klagernes ejendom.

Den 14. april 2016 foretog … fra … ApS på vegne af husforsikringen, …, flere fejlsøgninger/besigtigelser af PVC-brønden på Klagernes ejendom for at få klarhed over, om brønden var utæt og konsekvenserne heraf, herunder undersøgte [medarbejderen fra … ApS] om fugten/skimmelsvampen i kælderen kunne være forårsaget af en utæthed i brønden. Det bemærkes, at der forinden besigtigelserne, der blev foretaget med kamera, blev der foretaget en udgravning ved siden af brønden.

Under besigtigelserne konstaterede [medarbejderen fra … ApS] enkelte mindre fejl og mangler ved PVC brønden (små utætheder og en mindre fejlmontering af vandlåsen i brønden). Disse mindre fejl og mangler blev af … ApS udbedret med det samme, og udgifterne til udbedring beløb sig alene til DKK 3.188,50, jf. vedlagte faktura fra … ApS *(**bilag …**)*.

Det var … ApS' vurdering, at fugten/skimmelsvampen i kælderen ikke kunne være forårsaget af de mindre fejl og mangler ved brønden. Efter [firmaets] vurdering er det derimod den manglende ydermursisolering, der er årsag til fugten/skimmelsvampen i kælderen, hvilket da også stemmer overens med konklusionen i udtalelsen fra [besigtigelsesfirmaet] (bilag …). I forlængelse af de af … ApS foretagne besigtigelser samt udbedringen af de mindre fejl og mangler ved PVC-brønden har [Husforsikringen] da også afsluttet skadesagen vedrørende brønden.

Efter udbedringen af de mindre fejl og mangler ved brønden har Klagerne – op til flere gange – dog konstateret, at væggen i kælderen fortsat bliver våd/fugtig, når det regner. Dette på trods af, at de mindre fejl og mangler ved brønden netop er blevet udbedret.

I maj 2016 blev [medarbejder 3] af Klagerne underrettet om anmeldelsen til [Husforsikringen] og de af … ApS foretagne besigtigelser af brønden. Klagerne anmodede om at få Frida Forsikrings endelige bekræftelse på forsikringsdækning under Ejerskifteforsikringen Frida Forsikring fastholdt imidlertid deres afvisning af forsikringsdækningen, hvilket har nødvendiggjort nærværende klage til Ankenævnet for Forsikring.

Klagerne har som følge af Frida Forsikrings manglende tilsagn om dækning under Ejerskifteforsikringen – og som følge af Frida Forsikrings samarbejdsvillighed i øvrigt – nu fået udbedret forholdet omkring den manglende ydermursisolering. Som ***bilag …*** fremlægges kopi af faktura for det udførte arbejde. Fakturaen er betalt af Klagerne, men for god ordens skyld ***opfordres (2)*** Frida Forsikring til at oplyse, om Frida Forsikring bestrider klagernes betaling af fakturaen. I så fald vil Klagerne kunne fremlægge kontoudtog, der dokumenterer betalingen.

Efter udbedring af forholdet omkring den manglende ydermursisolering kan Klagerne konstatere, at kælderen nu er tør og væggene ikke længere fugtige.

Anbringender

Det gøres overordnet gældende, at såvel den af Klagerne konstaterede skimmelsvamp i kælderen som forholdet vedrørende den manglende isolering af ydervæggen samt den manglende grundmursplade udvendigt på husets betonfundament beliggende under jorden (den manglende ydermursisolering) samt eventuelle følgeskader/-tab forårsaget herved alle udgør dækningsberettigede skader i henhold til Ejerskifteforsikringen, og at udgifterne forbundet med udbedringen heraf skal afholdes af Frida Forsikring i overensstemmelse med Ejerskifteforsikringens bestemmelser herom.

Det gøres gældende, at Frida Forsikring ikke har løftet bevisbyrden for, at en eller flere dækningsundtagelser og/eller forbehold i Ejerskifteforsikringen konkret skulle finde anvendelse i nærværende sag, og at forsikringsdækning under Ejerskifteforsikringen således af den grund skulle være udelukket.

Det gøres navnlig gældende, at såvel den af Klagerne konstaterede skimmelsvamp i kælderen som forholdet vedrørende den manglende ydermursisolering må anses som skader/skaderisici i Ejerskifteforsikringens forstand, at disse skader/skaderisici har været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse, og at disse – ubestridt – også er konstateret og anmeldt i forsikringstiden, jf. Ejerskifteforsikringens pkt. 4a.

Det gøres endvidere gældende, at såvel den af Klagerne konstaterede skimmelsvamp i kælderen som forholdet vedrørende den manglende ydermursisolering må anses for ak-

tuelle bygningsskader og/eller fysiske forhold ved Klagernes ejendom, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, jf. Ejerskifteforsikringens pkt. 4b.

Endelig gøres det gældende, at det er dokumenteret blandt andet ved fremlæggelsen af udtalelsen fra [besigtigelsesfirmaet] (bilag …), at der var og er en nærliggende risiko for, at der ville udvikle sig yderligere skader, hvis der ikke var sket udbedring af den af Klagerne konstaterede skimmelsvamp, og hvis der ikke var sket udbedring af forholdet vedrørende den manglende ydermursisolering, jf. Ejerskifteforsikringens pkt. 4c.

På den baggrund gør Klagerne samlet gældende, at forholdet vedrørende den manglende ydermursisolering samt eventuelle følgeskader og/eller følgetab forårsaget heraf er dækket af Ejerskifteforsikringen, og at Frida Forsikring derfor skal erstatte udgifterne forbundet med udbedringen heraf, herunder også udgifterne forbundet med udbedringen af den af Klagerne konstaterede skimmelsvamp.

Klagerne gør ligeledes gældende til støtte for den nedlagte betalingspåstand, at den af Klagerne konstaterede skimmelsvamp i sig selv udgør en dækningsberettiget skade, og at udgifterne forbundet hermed, i alt DKK 53.351,00, kan kræves erstattet af Frida Forsikring.

Frida Forsikring har tidligere indtaget det synspunkt, at den af Klagerne konstaterede skimmelsvamp ikke i sig selv skulle udgøre en dækningsberettiget skade, og at udgifterne forbundet med udbedringen heraf derfor ikke kan kræves erstattet af Frida Forsikring.

Med henvisning til karakteren, omfanget og intensiteten af den konstaterede skimmelsvamp bestrides dette synspunkt.

Det gøres gældende, at det er Frida Forsikring, der har bevisbyrden for, at den af Klagerne konstaterede skimmelsvamp ikke i sig selv skulle udgøre en dækningsberettiget skade. Det gøres gældende, at Frida Forsikring på det foreliggende grundlag ikke har løftet denne bevisbyrde.

Hvis Frida Forsikring imidlertid måtte være i stand til at løfte bevisbyrden for, at den af Klagerne konstaterede skimmelsvamp ikke i sig selv skulle udgøre en dækningsberettiget skade, gøres det under alle omstændigheder gældende, at det i tilstrækkelig grad er dokumenteret, at skimmelsvampen i så fald er en følgeskade af den manglende ydermursisolering, jf. udtalelsen fra [besigtigelsesfirmaet] (bilag …), og at der er af den grund derfor under alle omstændigheder er dækning under Ejerskifteforsikringen.

Skimmelsvampangrebet i kælderen var særligt aggressivt/fremtrædende ved det hjørne i kælderen, hvor der på den anden side af husmuren manglede isolering samt en grundmursplade (markeret med en cirkel på den som bilag … fremlagte tegning over Ejendommens kælder). Efter udbedring af forholdet omkring den manglende ydermursisolering kan det konstateres, at kælderen nu er tør og væggene ikke længere er fugtige.

Dette understøtter jo netop konklusionen om, at det ikke er de mindre fejl ved brønden, der har været årsag til fugten/skimmelsvampen i kælderen, men derimod den manglende ydermursisolering.

Som beskrevet i sagsfremstillingen fremstår det på nuværende tidspunkt ikke klart, hvilke undtagelsesbestemmelser – om nogen – Frida Forsikring påberåber sig i nærværende

skadessag. Begrundelserne for afvisningen af Klagernes krav har således været forskellige og ikke konkretiseret i forhold til bestemmelserne i Ejerskifteforsikringen.

Under alle omstændigheder gøres det gældende, at Frida Forsikring ikke har løftet bevisbyrden for, at forholdet vedrørende den manglende ydermursisolering og den af Klagerne konstaterede skimmelsvamp skulle være undtaget fra forsikringsdækning i medfør af undtagelsesbestemmelserne i Ejerskifteforsikringen og/eller de i forsikringspolicen anførte forbehold.

Det gøres navnlig gældende, at såvel udbedringen af forholdet vedrørende den manglende ydermursisolering samt udbedringen af skimmelsvampangrebet i kælderen langt overstiger den i Ejerskifteforsikringen anførte bagatelgrænse, hvorfor Frida Forsikring ikke kan påberåbe sig bestemmelsen i Ejerskifteforsikringens pkt. 5a.

Derudover gøres det gældende, at hverken forholdet vedrørende den manglende ydermursisolering eller den af Klagerne konstaterede skimmelsvamp er nævnt i den udarbejdede tilstandsrapport, hvilket kan lægges til grund som ubestridt. Af den grund kan Frida Forsikring heller ikke påberåbe sig undtagelsesbestemmelsen i Ejerskifteforsikringens pkt. 5b.

Det gøres endvidere gældende, at de i nærværende sag omhandlede skader ikke er dækket af Klagernes husforsikring tegnet i … Forsikring, jf. Ejerskifteforsikringens pkt. 5c, hvorfor Frida Forsikring heller ikke kan påberåbe sig denne undtagelsesbestemmelse.

Endelig gøres det gældende, at Klagerne – selvsagt – hverken havde kendskab til forholdet omkring den manglende ydermursisolering eller den omfattende skimmelsvamp i kælderen, der som nævnt først blev konstateret ved Klagernes nedtagning af tapet, forud for indgåelsen af aftale om ejerskifteforsikring med Frida Forsikring. Af den grund kan Frida Forsikring heller ikke påberåbe sig undtagelsesbestemmelsen i Ejerskifteforsikringens pkt. 5e.

For så vidt angår skimmelsvampen i kælderen bemærkes det i øvrigt, at det er korrekt, at sælger i forbindelse med handlen oplyste Klagerne om enkelte fugtproblemer i kælderen. Det kan imidlertid lægges til grund som ubestridt, at sælger forud for handlens indgåelse intet har oplyst omkring skimmelsvamp – eller en manglende ydermursisolering.

For så vidt angår de i policen anførte forbehold gøres det særligt gældende, at Frida Forsikring ikke har løftet bevisbyrden for, at én eller flere af disse forbehold finder anvendelse i nærværende sag, herunder forbehold nr. 6 omkring skade, følger af skader eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A, pkt. 5.2.

Det gøres gældende, at Ejerskifteforsikringen, herunder særligt Ejerskifteforsikringens forbehold, er ensidigt udarbejdet og affattet af Frida Forsikring, hvorfor eventuelle uklarheder og fortolkningstvivl, skal komme Frida Forsikring til skade.

For så vidt angår Klagernes krav om betaling gøres det særligt gældende, at udgifterne forbundet med udbedringen af den af Klagerne konstaterede skimmelsvamp samt udbedringen af forholdet omkring den manglende ydermursisolering, i alt DKK 72.551,00, har været rimelige og forsvarlige, og at Frida Forsikring – ubestridt – er blevet gjort bekendt hermed, forinden udbedring af skaden vedrørende skimmelsvamp fandt sted.

Det kan lægges til grund som ubestridt, at Frida Forsikring ikke, forinden udbedring fandt sted, gjorde indsigelser mod den pågældende udgift."

Selskabet har i mail af 16/3 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Efter vi har fået klagen fra jer, har vi gennemgået skadesagen igen med henblik på, at se på, om vi burde have vurderet skadesagen anderledes end sket. Det mener vi imidlertid ikke.

Vi har tidligere udførligt redegjort for skadesagens vurdering her hos os over for vores kunde.

Her kan I se, hvad skadesagen drejer sig om
Vores kunder har købt en 5 årig Ejerskifteforsikring uden udvidet dækning. Forsikringen er i overensstemmelse med Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer. Ejerskifteforsikringen er trådt ikraft den 1. april 2015.

Vi kan af klagen se, at vores kunde fortsat ønsker, at ejerskifteforsikringen betaler for:

'manglende isolering af ydervæggen samt den manglende grundmursplade udvendigt på betonfundamentet under jorden på sagsøgernes hus beliggende …, som følgeskader og følgetab forårsaget heraf er dækket af den af sagsøgerne'

Advokaten mener, at der er en skimmelsituation i ejendommens ældre kælder på grund af, at der ikke er isolering og grundmursplade.

Her minder vi om, at der allerede var en uhensigtsmæssig fugtsituation i ejendommens kælder inden vores kunder købte ejendommen ud over at der efterfølgende er konstateret utætheder uden for fundamentets yderkant, som tilsyneladende er eller kunne være omfattet af Husforsikringens dækning – og det gælder også eventuelle følgeskader af utæthederne så som opfugtning og skimmel.

Der er for os at se konkurrerende skadeårsager og det er ikke op til Ejerskifteforsikringen, at slå skellinien mellem bestående medkøbte fugtskader og skader som følge af utætheder som kan være eller er dækket af en Husforsikring.

Vi mener fortsat ikke forholdet er dækket af Ejerskifteforsikringen. Husforsikringen går forud for en Ejerskifteforsikring i forhold til den konstaterede utætte brønd uden for fundaments yderkant, men tæt på ydervæggen – også for eventuelle følgeskader af utætheden.

Herudover mener vi kælderen er godkendt, som den fremstår og der er i forbindelse med udvidelsen af kælderen ikke stillet særlige krav til den eksisterende kælder, men derimod alene stillet krav til den nye del af kælderen. Endelig oplyser tilstandsrapporten om blandt andet større fugtbetingede alvorlige skader i kælderens rum og dette har medført et forsikringsteknisk forbehold på policen.

Det fremgår ikke af det tidligere stævningsudkast, som vi modtog fra advokaten, at det er en Ejerskifteforsikring uden udvidet dækning, som vores kunder har valgt at købe hos os. Det er en ikke uvæsentlig oplysning:

> '***Prisen for Ejerskifteforsikring med basis dækning***
> *5-årig Ejerskifteforsikring*'

Ejerskifteforsikringen skal alene forholde sig til skadebegrebet og ikke ulovlige bygningsindretninger.

Klagers Husforsikring kommer forud for Ejerskifteforsikringen
Vi har gjort advokaten opmærksom på, at vi alene har modtaget et tilbud på og en faktura for, at der skulle være foretaget en undersøgelse og udbedringer ved en brønd beliggende op ad kælderen, men uden for fundamentets yderkant:

> *'Under besigtigelserne konstaterede [medarbejderen fra … ApS] enkelte mindre fejl og mangler ved PVC brønden (små utætheder og en mindre fejlmontering af vandlåsen i brønden). Disse mindre fejl og mangler blev af … ApS udbedret med det samme, og udgifterne til udbedring beløb sig alene til DKK 3.188.50. jf. vedlagte faktura fra … ApS (bilag …).'*

Vi har fortsat ikke modtaget kopi af Husforsikringens svar på dækning/ikke dækning efter vi dokumenterede via et lækagefirma, at der var egentlig utæthed ved brønden placeret tæt op ad ydervæggen, men uden for fundamentets yderkant ved det hjørne, som har fugtproblemer, herunder deres stillingtagen til skimmel som følgeskade, fordi skimmel optræder ikke uden fugt – skimmel genereres af fugt. Det er ikke en påstand, men derimod fakta omkring skimmels opståen.

Uanset vi har efterlyst disse bilag flere gange, har vores kundes advokat ikke sendt det til os. Vi har ikke et skriftligt svar fra Husforsikringens skadeafdeling.

Vi har gjort advokaten opmærksom på, at det i henhold til Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer er sådan, at en Husforsikring altid kommer før en Ejerskifteforsikring:

> **'*6) Følgende er undtaget fra den under nr. 2 anførte forsikringsdækning:***
> *e) Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.*'

Dette ændrer hverken advokatens udkast til en stævning eller klagen til ankenævnet på. Det er Justitsministeriets regler for området, som der skal spilles efter, når det af Bekendtgørelsen fremgår, at Ejerskifteforsikringen ikke dækker, hvis der er en anden forsikring, som kan dække et anmeldt forhold/en skade.

Det er samme princip som vi også kender det fra fx Byggeskadeforsikringen, som er en forsikring, der kommer før såvel Husforsikring som Ejerskifteforsikring. Blot nævnt illustrativt her.

Derfor har det betydning for Ejerskifteforsikringens skadebehandling, at vi modtager orientering om, hvorvidt Husforsikringen har anerkendt at erstatte, og hvordan den har erstattet utætheder og følgeskader, herunder fx affugtning og afrensning af skimmel efter opfugtning fra brøndskaden.

Hertil kommer, at vi har haft en udgift til lækagesporing, som vi kan fremsætte krav om over for Husforsikringen. Det vil vi naturligvis benytte os af, da en Husforsikring ofte dækker lækagesporing, når der konstateres utæthed.

Hvis Husforsikringen ikke erstatter, så er det naturligvis også væsentligt for Ejerskifteforsikringens dækningsvurdering, at vi ser forklaringen fra Husforsikringen på, hvorfor man ikke dækker en utæthed ved en brønd, hvorfra der er sket en opfugtning af et hjørne i et kælderrum. Vi bør naturligvis have lejlighed til at se på, om vi er enige i vurderingen. Vi henviser igen til bekendtgørelsen.

Vi mener ikke, at vi i skadesagen har gjort andet end, hvad vi bør i forbindelse med behandlingen af skadesagen. Jo før vi får kopi af Husforsikringens akter i skadesagen – jo før kan vi vurdere forholdet med utætheden over Ejerskifteforsikringen. Vi har svært ved at tro, at der alene foreligger bilag i Husforsikringens skadesag fra … ApS i form af et tilbud om en reparation og en faktura for samme.

Den ældre del af kælderen er tidstypisk og dette er ikke i sig selv en skade.
Ud over at Husforsikringen altid går forud for en Ejerskifteforsikring, så er der samtidigt forhold oplyst i tilstandsrapporten, som derfor ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringens dækning.

Der er herudover tidstypiske forhold, som ikke nødvendigvis skal beskrives i en tilstandsrapport, fordi forholdet svarer til, hvad man med rette kan forvente af en ældre ejendom.

Også af disse grunde er forholdet ved kælderen ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Kælderens eksisterende del har ikke fået krav ved tilbygningen af ny del
Du har sendt os en udtalelse fra kommunen om, at der er to rum i kælderen, der er godkendt til beboelse:

> *'Som opfølgning på vores telefonsamtale, skal jeg hermed bekræfte at der er godkendt 29 m2 beboelsen, i kælderen.*
>
> *Ud fra tegningerne i byggesagsarkivet (www….), er der i sagen fra 1981, beskrevet et kontor og et værelse, på plantegningen.*
>
> *Såfremt de to rum stemmer over ens, med de 29m, vurderes det, at der er de to rum, der er godkendt til beboelse.*
>
> *Til information kan der nævnes at stue, værelse, kontor og køkken/alrum betegnes som beboelsesrum.'*

Kommunen har bekræftet, at der er to godkendte beboelsesrum. De er godkendt via en ibrugtagningstilladelse fra 23. marts 1991. En ibrugtagningstilladelse udstedes af kommunen på baggrund af en konkret besigtigelse. Derfor er kælderen godkendt som den er bygget og fremstår konstruktionsmæssigt af kommunens byggetekniske afdeling.

Der er tale om en ældre kælder, som oprindeligt blev opført samtidigt med huset blev bygget. Byggetilladelsen blev givet den 21. april 1971 og byggeriets skulle derfor udføres efter Bygningsreglementet fra 1966.

I 1981 blev der bygget en ny garage og det er den tidligere garage, som der i 1991 blev givet en ibrugtagningstilladelse til.

Når vi ser i de byggetekniske oplysninger, så har kommunen ikke stillet krav til ydervægge i det eksisterende byggeri i forbindelse med, at der blev givet ibrugtagningstilladelse til den oprindelige kælder/garage.

Vi har her markeret den oprindelige/eksisterende garage/kælder med gult og I kan se, at der er alene stillet krav til den nye garages udførelse. Derfor er den oprindelige/eksisterende kælder/garage på baggrund af en kommunal besigtigelse blevet tilladt taget ibrug til beboelse, som den er og forefindes konstruktionsmæssigt.

…

Kommunen svarer ikke entydigt på, hvilke rum i kælderen, der reelt er godkendt til beboelse, men svarer alene overordnet ud fra byggesagens oplysninger. Er de to rum til sammen på 29 m2, har vi ikke noget problem med, at anerkende at disse to rum er, at betragte som beboelsesrum, *fordi det er uden betydning for spørgsmålet om dækning fra Ejerskifte forsikringen.*

At der kommer vand gennem en kældervæg fra 1971 er ikke i sig selv en skade, uanset at man har fået lov til at benytte et par rum til beboelse med den konstruktion, som den tidligere garage nu en gang havde.

Det er heller ikke en ulovlighed, fordi garagen/kælderen er godkendt som den er og forefindes og var det en ulovlighed, så var det ikke dækket af forsikringen. Forsikringen er alene en basisdækning uden udvidet dækning.

Det ændrer heller ikke ved den omstændighed, at vores kunde via tilstandsrapporten fra den:

> '***Dato***
> *05-10-2014'*

blev oplyst om, at der var en aktuel fugtsituation i kælderen:

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.1 Gulvkonstruktion	K1	Overfladebehandlingen af betongulv i viktualerum er stedvist nedslidt.
5.2 Vægge	K2	Områdevis større og mindre fugtbetingede skader på kælderydervægge. Blandt andet ved toilet og vaskerum.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der blandt andet er områdevise alvorlige større og mindre fugtbetingede skader på kælderydervægge. Blandt andet ved (og ikke kun ved) toilet og vaskerum.

Karakteren K2 står for:

> *'Alvorlige skader*
> *Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.'*

…

Det fremgår af Hustypebeskrivelsen, som fulgte med tilstandsrapporten, at:

> '*I tilstandsrapporten for du et overblik over, hvilke synlige skader huset har. Derudover kan der være tidstypiske byggetekniske forhold ved huset, der må forventes ved hustypen. Disse forhold er som udgangspunkt ikke registreret i tilstandsrapporten, fordi de er sædvanlige for hustypen. Du bør derfor læse den typebeskrivelse grundigt – især OBS-punkterne – så du ved, hvilke forhold der typisk må forventes ved den pågældende hustype.*

…

OBS-PUNKTER

Fundament/gulve	Ved overgangen mellem ydervægge og fundament vil der kunne opstå mørkfarvning* som følge af kuldebro (koldt område). Især bag møbler og skabe, som hindrer fri luftpassage, kan der vise sig mørkfarvede områder på bagvæggen.

…

Andre punkter	Bemærk at en ændring af husets ydre (f.eks. supplerende isolering af vægge, gulv, tag etc.) skal være udført korrekt efter gældende konstruktionsprincipper for at undgå fugtproblemer. Typehuse fra denne periode er ikke velisolerede i forhold til nutidens isoleringskrav.

*) Mindre omfang af mørkfarvning må forventes på overflader, som er særligt udsatte for fugt, eller som har ringe isolering. Mørkfarvning skyldes ofte støvfigurer (ansamling af støv), men kan undertiden være skimmelvækst. Sådanne overflader bør være tilgængelige og jævnligt kunne rengøres.

…

Og på den baggrund tog vi et forbehold i policen:

> *'Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 4.5, 5.2, 6.1 og bygning B punkt 2.1. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.'*

Vi henviser til praksis hos Ankenævnet for Forsikring
Vi vedlægger også en nyere ankenævnskendelse 82559, hvor der var tale om blankt vand i en kælder fra 1948. At ankenævnet vurderer sådan i en ældre kælder, mener vi er illustrativt for, hvilke forventninger vores kunde bør have til kælderens tørhed.

Vi citerer fra kendelsen, hvor der endda var tale om decideret blankt vand i kælderen:

> *'Det forhold, at der i perioder i dele af kælderen er registreret en ikke ubetydelig mængde blankt vand, findes ikke i sig selv at udgøre en dækningsberettigende skade,'*

Vi henviser også til nævnets relativt nye hjemmeside, hvor nævnet under 'Godt at vide' og 'Hvilke skader kan jeg få erstattet blandt andet oplyser:

> *'Før 1972 var kravene til fugtsikring af kældre ikke særligt omfattende. Det er derfor normalt ikke en skade, hvis en kælder fra 1950 er fugtig, da det dengang var helt normalt at bygge kældre på den måde. Kan du bevise, at generne går langt ud over, hvad du kunne forvente i forhold til tidligere byggemåder, kan der dog alligevel være dækning. Du kan som udgangspunkt forvente mere af en kælder, der er godkendt til beboelse, end af en kælder, der ikke er godkendt til beboelse. Se eksempelvis sag 86019.'*

Vi henviser også til kendelse 72217, hvor ejendommen var opført i 1963 med en tilbygning fra 1970 og BR66 var gældende:

17. 90472

07.04.2008	72217	Ejerskifteforsikring, skadebegrebet, vandskade	Nykredit	Ejerskifteforsikring	Selskab medhold

Klager over afslag på dækning for vandskade i ejendoms kælder, hvor der i forbindelse med kraftigt regnskyl fossede vand ind på gulvet. Selskabet henviser til, at udvendig vandtætning af vægge under terræn ikke var et krav ifølge bygningsreglementet fra 1966, og underetagens konstruktion afviger således ikke fra, hvorledes man byggede vægge mod jord i 1970, hvor underetagen blev opført. Der er kun i dette enkeltstående tilfælde i klagernes 4-årige ejertid konstateret blankt vand i kælderen, og der har ikke kunnet konstateres forhold som giver nærliggende risiko for vandskade med blankt vand på gulvet. Nævnet finder på denne baggrund, ikke der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Desuden bemærker nævnet, at etablering af omfangsdræn falder uden for forsikringens dækningsområde. Selskab medhold.

I den aktuelle skadesag, hvor vi er uenige, er den nye garage fra 1981 ikke en del af skadesagen, men derimod den oprindelige garage/kælder fra 1971, som er opført ud fra Bygningsreglementet fra år 1966.

Her resumerer vi, hvordan vores stillingtagen er
Vi erstatter ikke følgende over Ejerskifteforsikringen:

> Forhold uden for fundamentets yderkant (selve brøndene) er ikke omfattet af forsikringens dækning.
> Forhold som er eller burde være omfattet af Husforsikringen er ikke omfattet af forsikringens dækning.
> Forhold oplyst i tilstandsrapporten er ikke omfattet af forsikringens dækning.
> Fugt i kældervægge og følger heraf er undtaget af forsikringens forbehold.
> Forsikringen har ikke en dækning for ulovlige bygningsindretninger (og der er ikke ulovlige bygningsindretninger)
> Forholdet er ikke en skade i Ejerskifteforsikringens forstand, fordi det er almindeligt og forventeligt, at der kan være opfugtninger i ældre kældre og dermed følgeskader heraf.

Skadesagen har haft et langt forløb og det skyldes primært, at vores kunde og hans advokat vedvarende har været uenige med os. Vi har relativt hurtigt afklaret dækningsspørgsmålet i skadesagen. At skadesagens afslutning trækker ud på grund af parternes gentagne indlæg på grund af uenighed i dækningsspørgsmålet, er et naturligt forløb.
…
Vi bemærker i den forbindelse, at der går fra den 12. juni 2016 og frem til den 4. august 2016 før vi hører fra advokaten efter vores 1. vurdering. Det er 6-7 uger, som vi er uden skyld i.

Hvad sker der nu i skadesagerne
Vi venter nu på, at I behandler klagesagen og vurderer, hvad der efter jeres bedste overbevisning er rette udfald af klagesagen.

Hvis vores kunder eller deres advokat har kommentarer til vores svar på klagen beder vi om, at få lejlighed til at kommentere på kommentarerne.

Vi har derfor vedhæftet alle de bilag, der er i skadesagen med relevans for jeres vurdering af det erstatningstilbud, som vi gav vores kunder i skadesagen."

Klageren har i mail af 16/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Indledende bemærkninger**
Det kan konstateres, at Frida Forsikring i sit svar til Ankenævnet – ikke overraskende – ikke er meget for at forholde sig til det helt centrale i nærværende sag, nemlig den manglende ydermursisolering på 50 cm af husets betonfundament beliggende under jorden.

Denne manglende ydermursisolering udgør efter Klagernes opfattelse utvivlsomt en dækningsberettiget skade under den tegnede ejerskifteforsikring, og det er netop den manglende ydermursisolering, der er årsag til skimmelsvampangrebet i de to kælderværelser.

På det foreliggende grundlag er det dokumenteret, at den konstaterede skimmelsvamp i kælderen og forholdet vedrørende den manglende ydermursisolering samt eventuelle følgeskader/-tab forårsaget herved alle udgør dækningsberettigede skader under den af Klagerne tegnede Ejerskifteforsikring.

Det kan konstateres, at Frida Forsikring ikke har løftet bevisbyrden – og formentlig heller ikke er i stand til at løfte bevisbyrden – for, at forholdene skulle være undtaget forsikringsdækning.

Det understreges, at det *ikke* er et generelt problem, at den i sagen omhandlede ejendom mangler 50 cm ydermursisolering på betonfundamentet under jorden. Ej heller kan det anses som almindeligt og/eller forventeligt.

I forhold til det af Frida Forsikring anførte i svaret bemærkes følgende:

Skadesårsagen?
De i sagen omhandlede to kælderværelser har været angrebet af omfattende skimmelsvamp. Uenigheden mellem Klagerne og Frida Forsikring går på, hvad der er årsag hertil.

Som det fremgår af den som bilag … fremlagte udtalelse fra … [besigtigelsesfirmaet], er skimmelsvampangrebet i de to kælderværelser forårsaget af den (delvise) manglende ydermursisolering på husets betonfundament beliggende under jorden.

Ankenævnet kan ved sin afgørelse af nærværende sag lægge til grund som ubestridt, at Frida Forsikring på nuværende tidspunkt *ikke* har fremlagt dokumentation for en anden sandsynlig skadesårsag end den manglende ydermursisolering, ligesom Frida Forsikring heller ikke har fremlagt dokumentation for synspunktet om, at der skulle foreligge konkurrerende skadesårsager.

Det er korrekt, at Frida Forsikring – meget sent i sagsforløbet – indtog det synspunkt, at det kunne være PVC brønden på Klagernes ejendom, der var årsag til skimmelsvampangrebet i kælderen. Der er imidlertid intet dokumentation for et sådant synspunkt, hvilket Ankenævnet på nuværende tidspunkt også kan lægge til grund som ubestridt.

Frida Forsikring har ikke indtil videre været i stand til at fremlægge dokumentation for synspunktet om konkurrerende skadesårsager. Dette på trods af, at Frida Forsikring ellers på egen hånd og med fagteknisk bistand har besigtiget Klagernes ejendom og – ikke mindst – PVC brønden, ligesom Frida Forsikring efterfølgende antog … Lækagesporing til at undersøge PVC brønden nærmere.

Frida Forsikring er af Klagerne gentagne gange blevet opfordret til at foretage bevissikring, hvilket Frida Forsikring dog af uvisse årsager ikke har ønsket.

Dækning under husforsikringen?
I tilknytning til Frida Forsikrings – udokumenterede – synspunkt om konkurrerende skadesårsager har Frida Forsikring ligeledes fremført et synspunkt om, at det er husforsikringen, … Forsikring, og ikke Frida Forsikring som ejerskifteforsikringsselskab, der skal erstatte skaderne i nærværende sag. Det kan dog konstateres, at også dette synspunkt fremstår fuldstændig udokumenteret og som taget ud af den blå luft.

Som anført i klagen konstaterede … ApS ved deres besigtigelse af PVC brønden mindre fejl, som blev udbedret med det samme. Udbedringsudgifterne beløb sig alene til DKK 3.188,50, som blev afholdt af [Husforsikringen]. Som nævnt i klagen var det […ApS'] opfattelse – ligesom vurderingen fra [besigtigelsesfirmaet] – at fugten og skimmelsvampen i kælderen ikke kunne være forårsaget af de mindre fejl ved PVC Brønden. Af den grund har [Husforsikringen] derfor heller ikke erstattet eventuelle følgeskader/-tab, men alene de udgifter, der var forbundet med udbedringen af de mindre fejl ved brønden.

Efter udbedringen af de mindre fejl ved PVC brønden – men forinden udbedringen af forholdet vedrørende den manglende ydermursisolering – kunne Klagerne konstatere, at væggen i kælderen fortsat blev våd/fugtig, når det regnede. Dette på trods af, at de mindre fejl ved PVC brønden ellers var blevet udbedret. Alt andet lige taler dette jo for, at fugten og skimmelsvampen i kælderen ikke var forårsaget af PVC Brønden men derimod af den manglende ydermursisolering.

I sit svar af 16. marts 2017 gør Frida Forsikring en del ud af forholdet til … Forsikring, hvor Klagerne som nævnt har tegnet husforsikring. Så vidt ses er Frida Forsikring åbenbart af den opfattelse, at Klagerne bør gøre – eller burde have gjort – mere i forhold til [Husforsikringen]. Hertil bemærkes, at Klagerne netop fik besigtiget deres ejendom forud for udbedringen af skimmelsvampangrebet i kælderen, og at Klagerne i den forbindelse fik en skriftlig udtalelse omkring den mulige skadesårsag. Det fremgår utvetydigt af denne udtalelse, at skimmelsvampangrebet i kælderen er forårsaget af den manglende ydermursisolering. I tilknytning hertil oplyste … ApS ved deres besigtigelse af PVC brønden på Klagerens ejendom, at fugten og skimmelsvampen i kælderen ikke kunne være forårsaget af de mindre fejl ved brønden.

Med henvisning hertil har der således ikke været – og er der heller ikke – anledning for Klagerne til gå videre i forhold til [Husforsikringen], der netop har erstattet, hvad de har været forpligtet til under husforsikringen. Såfremt der havde været yderligere dækning under husforsikringen, må det – alt andet lige – formodes, at husforsikringen i så fald havde oplyst Klagerne herom. Men dette er imidlertid ikke sket.

Hvis Frida Forsikring – efter udbetaling af forsikringserstatning under Ejerskifteforsikringen til Klagerne – fortsat måtte være af den opfattelse, at det er [Husforsikringen], der ultimativt er ansvarlige i denne sag, har Frida Forsikring jo netop mulighed for at rette et regreskrav mod [Husforsikringen], hvorved Frida Forsikring i så fald også ville kunne medtage den udgift til … Lækagesporing, som Frida Forsikring har haft.

På nuværende tidspunkt er der dog intet som helst, der tyder på, at … Forsikring som husforsikring skulle være ansvarlig i nærværende sag og skulle være forpligtet til at dække de af Klagerne anmeldte forhold. Og så meget desto mere kan man ikke med rette hævde, at Klagerne bør gøre yderligere i forhold til husforsikringen.

Hvis Frida Forsikring fastholder synspunktet om, at det er [Husforsikringen], der er ansvarlig for skaderne i nærværende sag, bør Frida Forsikring – som minimum – fremkomme med en eller anden form for dokumentation for, at det rent faktisk er [Husforsikringen] og *ikke* Frida Forsikring, der skal dække de af Klagerne anmeldte forhold og – ikke mindst – de af Klagerne afholdte udgifter. Men en sådan dokumentation er ikke fremlagt i skrivende stund.

Tilstandsrapportens oplysninger
På baggrund af klagen samt Frida Forsikrings svar af 16. marts 2017 kan det lægges til grund som ubestridt, at tilstandsrapporten fremlagt som sagens bilag … *ikke* indeholder oplysninger om skimmelsvamp i kælderen, og at tilstandsrapporten heller ikke indeholder oplysninger om den (delvise) manglende ydermursisolering.

Det er direkte forkert, når det i Frida Forsikrings svar til Ankenævnet anføres, at tilstandsrapporten skulle oplyse om større fugtbetingede alvorlige skader i kælderens rum. Det er bemærkelsesværdigt – og for så vidt også tankevækkende – at et større, dansk forsikringsselskab på denne måde – formentlig bevidst – forsøger at fordreje det i tilstandsrapporten anførte til egen fordel.

I svaret fra Frida Forsikring anføres det endvidere, at den i kælderen konstaterede skimmelsvamp kan kategoriseres som 'medkøbte fugtskader'. Synspunktet bestrides som udokumenteret. Der er ganske enkelt intet grundlag for at konkludere dette.

Er kælderen godkendt til beboelse?
I sit svar til Ankenævnet bruger Frida også en del kræfter på spørgsmålet om, hvorvidt de berørte kælderrum er godkendt til beboelse eller ej. Det er i sig selv bemærkelsesværdigt al den stund, at spørgsmålet ganske enkelt ikke har betydning for afgørelsen af dækningsspørgsmålet i nærværende sag.

Som ligeledes fremhævet i klagen har det ingen som helst betydning for dækning under en Ejerskifteforsikring, om et berørt rum er godkendt til beboelse eller ej.

Så meget desto mere fremstår bemærkningerne herom fra Frida Forsikring overflødige og må velsagtens kunne tages som udtryk for mangel på bedre og mere overbevisende argumentation.

Sælgers bemærkninger om fugt i kælderen
I sit svar af 16. marts 2017 henviser Frida Forsikring til sælgers bemærkninger om fugtproblemer i kælderen i forbindelse med salget af ejendommen. Det understreges, at bemærkningerne imidlertid ikke angår det værelse, hvor skimmelsvampangrebet har sit udspring, og hvor der på anden side manglede en (delvis) ydermursisolering.

Allerede af den grund, ses Frida Forsikrings bemærkninger herom derfor heller ikke at være relevante ved afgørelsen af nærværende sag.

Kendelser fra Ankenævnet for Forsikring
Frida Forsikring henviser til en række ankenævnskendelser. Klagerne bestrider, at disse skulle have betydning for afgørelsen af nærværende sag allerede fordi, at ingen af afgørelserne angår et forhold som det i sagen omhandlede, hvor der – ubestridt – mangler en (delvis) ydermursisolering.

Som nævnt indledningsvis er der ikke tale om et generelt – tidstypisk – problem, men derimod et helt isoleret og afgrænset problem (en klokkeklar skjult fejl og mangel om man vil), der alene relaterer sig til et hjørne af huset, hvorfra skimmelsvampangrebet i kælderen har sit udspring.

Klagernes opfordringer
Klagerne har opfordret Frida Forsikring til at oplyse, om Frida Forsikring bestrider klagernes betaling af fakturaerne fremlagt som henholdsvis bilag … og … (opfordring 1 og 2).

Frida Forsikring har – af uvisse årsager – ikke svaret på Klagernes opfordringer, hvorfor disse genfremsættes på ny.

Klagerne tager forbehold for at komme med et afsluttende indlæg, forinden Ankenævnet træffer afgørelse i nærværende sag."

Selskabet har i mail af 12/7 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi kan se, at klager er af den opfattelse, at den omstændighed, at der i en ældre ejendom ikke er ydermursisolering i sig selv skulle konstituere en skade.

At der i en ældre kælder udført i henhold til BR66 kan opstå skimmel på grund af fugt, er heller ikke nødvendigvis en skade i sig selv. Vi henviser til vores tidligere argumentation i den forbindelse.

Der har uden tvivl været et supplerende bidrag til opfugtningen i kælderen i form af en utæthed ved en brønd. Dette ekstra bidrag kan i sig selv have haft en afgørende betydning for den samlede fugtsituation i kælderen, da et supplerende fugtbidrag kan tippe den fugtbalance en ældre kælder har.

Klager gør gældende, at vi bevidst fordrejer tilstandsrapportens indhold og at det er både tankevækkende og bemærkelsesværdigt.

Vi må derfor bede klager svare på, hvilke kældervægge med større alvorlige fugtbetingede skader, som der ellers er omtalt i tilstandsrapporten for hans ejendom, hvis det ikke er kældervæggene i hans ejendom:

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.1 Gulvkonstruktion	K1	Overfladebehandlingen af betongulv i viktualerum er stedvist nedslidt.
5.2 Vægge	K2	Områdevis større og mindre fugtbetingede skader på kælderydervægge. Blandt andet ved toilet og vaskerum.

Der er – som vi ser det – ikke så meget at fordreje her. Det fremgår klart og ikke til at misforstå, at der er områdevis (altså flere steder) større og mindre (flere steder) fugtbetingede skader (flertal og dette må vi gå ud fra er de vanlige følgeskader, så som opfugtning, pudsskader, skimmel og så videre) på kælderydervægge (altså mere end en væg i kælderen).

Vi lægger ligeledes til grund, at der kun er den ene og samme kælder på ejendommen, da vi ikke har fået forevist andre kældre end den ene der ses at være på ejendommen.

Når der kun er en kælder med flere alvorlige fugtbetingede skader på flere kældervægge, så er der umiddelbart ikke noget hverken tankevækkende eller bemærkelsesværdigt i, at vi gør opmærksom på tilstandsrapportens oplysning herom.

Vi går også ud fra, at klager har fået forelagt tilstandsrapporten før han indgik handlen, da det fremgår af købsaftalen, som klager har indgået med sælger af ejendommen:

> *'**14. Handlens dokumenter***
> *Nærværende købsaftale er indgået på grundlag af salgsopstilling udarbejdet den 13-05-2015. Parterne er gjort opmærksom på, at der tidligere kan være udleveret salgsopstillinger, som efterfølgende er blevet korrigeret. Den salgsopstilling, der er vedlagt denne købsaftale, er den gældende.*
>
> *Købsaftalen består af 8 sider.*
> *Herudover har køber modtaget:*
> *Oplysning om fortrydelsesret.*
> *Tilbud om betaling af halv ejerskifteforsikringspræmie.*
> *Tingbogsoplysning af 13-01-2015, Forsikringspolice af d. 22-12-2011, BBR af d. 13-01-2015, Grundkort …, Forureningsattest Region …, Ejerskifteforsikringstilbud …, Tilstandsrapport, Elrapport, Energimærke.'*

Herudover fremgår det af tilstandsrapportens sælgererklæring, at:

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
…				
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **Ved skabe tæt på nogle vægge i kælderrum, dannes der fugtpletter.**	☒	☐	☐

Uanset tilstandsrapportens og sælgererklæringens oplysninger er det kommet som en overraskelse for klager, at der er konstateret opfugtning og følger her af i bygningens kælder.

Den omstændighed, at Husforsikringen har erstattet udbedringen af en utæthed, men ikke at få fjernet de mulige følger, der kan komme efter at vand har været trængt ud, er ikke et forhold, der bør bebrejdes Ejerskifteforsikringen.

I henhold til Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer går en Husforsikring forud for en Ejerskifteforsikring. Hvis der måtte være forhold en Husforsikring måske burde dække, men som ikke dækkes, er det ikke et formål i sig selv for Ejerskifteforsikringen, at optræde som en opsamlende slags ansvarsforsikring for Husforsikringen. Det har ikke været intensionen med Huseftersynsordningen.

Konklusionen er for os at se den, at de eksisterende fugtskader og følger heraf, der blev beskrevet i tilstandsrapporten, er klagers egen udgift at udbedre, fordi han har været vidende om de beskrevne skader i tilstandsrapporten før han besluttede købet af ejendommen.

Er der en del af oplysningerne i tilstandsrapporten, der måtte skyldes den konstaterede utæthed, så er det en dialog, som klager skal tage med Husforsikringen (sælgers eller den overtagende Husforsikring). Vi har for længe siden gjort opmærksom på dette. At vores kunde ikke handler på oplysningen, er ikke noget, som med rette bør bebrejdes os.

Manglende isolering i en ældre kælder er ikke i sig selv en skade. Hvis de i tilstandsrapporten beskrevne alvorlige større fugtskader flere steder i kælderen har sin årsag i manglende isolering, så er det fortsat ikke en skade, der bør være dækket af Ejerskifteforsikringen, da klager har været oplyst om de alvorlige fugtbetingede skader i kælderen.

Klager beder om, at vi dokumenterer, at der er trængt vand ud fra den reparerede utæthed. Det siger i sagens natur sig selv, at det naturligvis er muligt for vand, at trænge ud i kælderen, når hullet er klods op ad kældervæggen. Vi skal derfor naturligvis ikke dokumentere, at det er muligt eller ikke muligt, da vi ikke har Husforsikringen her hos os. Det er en dialog vores kunde må tage med Husforsikringen. At vandet ikke ville kunne trænge ind gennem væggen i en ældre ejendom med en utæt brønd lige op ad ville være naturstridigt.

Vi skal alene tage stilling til, hvad Ejerskifteforsikringen dækker eller ikke dækker. Og Husforsikringen kommer altid før Ejerskifteforsikringen, så i princippet kommer Ejerskifteforsikringen slet ikke på tale, før Husforsikringen har dokumenteret, at deres skade inklusive følgeskade er udbedret.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke de alvorlige større og mindre fugtbetingede skader i kælderen (her menes hele kælderen, se teksten i tilstandsrapporten).

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som er eller burde være dækket af en Husforsikring.

Hvis ikke der er sket opfugtning som følge af den utætte brønd klods op ad væggen, så er der i det hele blot tale om de beskrevne alvorlige opfugtninger nævnt i tilstandsrapporten.

Vi må i det hele fastholde vores tidligere svar på klagen og der er ingen nye oplysninger, der medfører, at vi bør ændre vores syn på sagen.

I forhold til de fakturaer, som klager ønsker vi tager stilling til, så er svaret fra os, at hvis ankenævnet – mod vores forventning – skulle nå det resultat, at vi er forpligtet til at anerkende at udbedre de alvorlige fugtbetingede skader (og det kan være såvel våde plamager som pudsskade og skimmel), der blev oplyst til klager i tilstandsrapporten før købet, vil vi selv konkret vurdere prisen på en partiel udbedring i det omfang, at vi vurderer, at vi efterlever kendelsen.

Vi anerkender naturligvis ikke, at vi skal erstatte for skader, som vores kunde hele tiden har været klar over fandtes på ejendommen og som han har haft mulighed for at handle af og måske også har gjort det i det afslag, der blev givet på 175.000 kroner af økonomiske grunde:

> 'Nedslag i udbudsprisen på 175.000 kr. pga. vores økonomi.'

Vi bemærker her, at afslag i en handelspris vel altid er en økonomisk grund, hvad enten man ikke vil give den fulde pris, kan give den fulde pris eller der er udbedringer som skal foretages.

Klager skriver til jer, at de fugtproblemer, som er konstateret i kælderen og beskrevet i tilstandsrapporten ikke angår det værelse i kælderen, hvor der er skimmel:
…
Beskrivelsen i tilstandsrapporten drejer sig om hele kælderen, da den bygningssagkyndige ikke alene dedikerer bemærkningen til specifikke rum/værelser, men udtaler sig generelt om blandt andet toilet og vaskerum – og ikke kun om toilet og vaskerum.

Vi beder klager oplyse, hvor i tilstandsrapporten den bygningssagkyndige oplyser, at det anmeldte værelse ikke er omfattet af hans beskrivelse i tilstandsrapporten.

Herudover har sælger oplyst (ud over hvad den bygningssagkyndige konstaterede og beskrev i tilstandsrapporten), at:

> *'Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum'?*
> *Hvis ja. hvor'?*
> ***Ved skabe tæt pa nogle vægge i kælderrum, dannes der fugtpletter.'***

Vægge i kælder er igen nævnt i flertal.

Hvad sker der nu i skadesagerne
Vi venter nu på, at I behandler klagesagen og vurderer, hvad der efter jeres bedste overbevisning er rette udfald af klagesagen.

Hvis vores kunder eller deres advokat har kommentarer til vores svar på klagen beder vi om, at få lejlighed til at kommentere på kommentarerne."

Til dette har klageren fremsendt mail af 27/8 2017, hvor det bl.a. er anført:

"**Supplerende bemærkninger**
Frida Forsikring er fortsat ikke meget for at forholde sig til det helt centrale for dækningsspørgsmålet i nærværende sag, nemlig den manglende ydermursisolering på 50 cm af husets betonfundament beliggende under jorden, der har forårsaget skimmelsvampangrebet i de to kælderværelser.

Frida Forsikrings svar af 12. juli 2017 indeholder desværre ikke meget nyt i forhold til tidligere. Der er fortsat ikke fremlagt dokumentation for, at de pågældende forhold skulle være undtaget fra forsikringsdækning, herunder foreligger der ingen dokumentation for en anden sandsynlig skadesårsag end den manglende ydermursisolering eller dokumentation for synspunktet om konkurrerende skadesårsager. Snarere tværtimod.

Det er forkert, når Frida Forsikring anfører, at Klagerne skulle være af den opfattelse, at den omstændighed, at der i en ældre ejendom ikke er ydermursisolering i sig selv skulle udgøre en skade. Klagerne har aldrig påstået dette. Derimod er det Klagernes klare opfattelse, at den manglende 50 cm ydermursisolering er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at udgifterne forbundet med udbedringen heraf såvel som udgifterne forbundet med udbedringen af følgeskaderne i form af skimmelsvampen i kælderen er dækket under ejerskifteforsikringen.
Fridas synspunkt om, at der 'uden tvivl' har været et supplerende bidrag til opfugtningen i kælderen i form af en utæthed ved en brønd, er fuldstændig udokumenteret og fremstår på nuværende tidspunkt blot som et – blandt mange – postulater fra Frida Forsikrings side.

Det kan lægges til grund som ubestridt, at Frida Forsikring på nuværende tidspunkt således fortsat ikke har fremlagt dokumentation for en anden sandsynlig skadesårsag end den manglende ydermursisolering, ligesom Frida Forsikring heller ikke har fremlagt dokumentation for synspunktet om, at der skulle foreligge konkurrerende skadesårsager. Der henvises til det af Klagerne tidligere anførte herom.

Det bestrides fortsat, at det er husforsikringen – og ikke Frida Forsikring som ejerskifteforsikringsselskab – der skal dække de nævnte skader. Der henvises til det af Klagerne tidligere anførte herom.

Det kan lægges til grund som ubestridt, at tilstandsrapporten ikke indeholder oplysninger om skimmelsvamp i kælderen, og at tilstandsrapporten heller ikke indeholder oplysninger om den (delvise) manglende ydermursisolering, der har forårsaget skimmelsvampen i kælderen. Det er derfor ikke Klagerne, der skal bære udgifterne hertil, men derimod Frida Forsikring som ejerskifteforsikringsselskab.

Det er korrekt, at Klagerne som led i handlen opnåede et afslag i købsprisen på DKK 175.000,00. Det har dog – selvsagt – ingen betydning for afgørelsen af nærværende sag.

Klagerne anmoder om, at Ankenævnet træffer afgørelse på det foreliggende grundlag."

Herefter har selskabet og klageren fastholdt deres synspunkter i mails af 19/9 2017, 8/10 2017, 20/11 2017 og 7/12 2017, der alle er forelagt for nævnet.

Af notat af 30/11 2015 fra besigtigelsesfirmaet fremgår bl.a.:

"Efter samtale mad [klageren] og besigtigelse af problemerne med skimmel i kælderen på [ejendommen] er det min vurdering at det skyldes manglende isolering af ydervæggen, dette giver fugt på overfladen, når varme og kulde mødes, samt at der mangler en grundmurs plade udvendig på betonen fundamentet under jorden, dette betyder at vandet kan trænge i gennem soklen hvis der er en utæthed.

Disse to mangler bør bringes i orden for at opnå en beboelse uden skimmel."

Af mail af 4/2 2016 fra bygningsmyndigheden i klagerens kommune til klageren fremgår bl.a.:

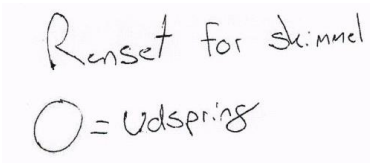
"Som opfølgning på vores telefonsamtale, skal jeg hermed bekræfte at der er godkendt 29 m2 beboelsen, i kælderen.

Ud fra tegningerne i byggesagsarkivet (www.weblager,dk), er der i sagen fra 1981, beskrevet et kontor og et værelse, på plantegningen.

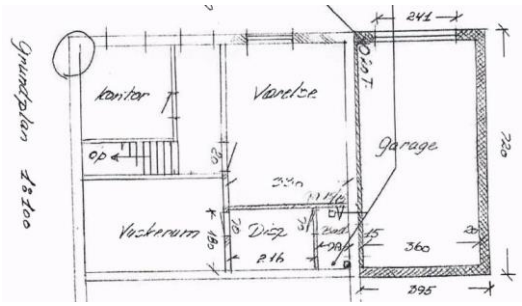
Såfremt de to rum stemmer over ens, med de 29 m2, vurderes det, at der er de to rum, der er godkendt til beboelse.

Til information kan der nævnes at stue, værelse, kontor og køkkenalrum betegnes som beboelsesrum."

Af plantegning over kælderen indsendt af klageren fremgår bl.a.:



…



Af lækagesporing/undersøgelse af 14/3 2016 fremgår bl.a.:

> "Konklusionen på vores undersøgelse er at der har været et problem tidligere som ikke er blevet løst professionelt og efter gældende regler.
>
> Endvidere kan det ikke lokaliseres hvor den pvc brønd er tilsluttet – dette fremgår ikke af tegninger til huset."

Af forsikringsbetingelserne (nr. E11) fremgår det bl.a.:

> "**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
> **A** Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
>
> **B** 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 bygninger, 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.
> …
> **5. Hvilke skader dækkes ikke**
> **A** Forhold under 5.000 kroner.
>
> **B** Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ik-

ke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

C Skader, der er dækket af en anden forsikring, fx bygningsforsikring.
…
E Forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til forsikringstagers kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1972 og blev overtaget af klageren den 1/4 2015.

Klageren har oplyst, at han i forbindelse med overtagelsen af ejendommen konstaterede, at der bag tapetet i kælderen var skimmelsvamp. Klageren anmeldte dette til selskabet ved mail af 25/5 2015.

Klageren har fremsat et erstatningskrav på i alt 72.551 kr., hvoraf 53.351 kr. er for skimmelafrensning og 19.200 kr. er for montering af grundmursplade og udvendig isolering af kælderen på den del, hvor isoleringen manglede.

Om den manglende isolering har klageren i klagen til nævnet blandt anført: "Billederne fremlægges som bilag …16A-C. Som det fremgår af særligt et af billederne, stopper ydermursisoleringen ca. 50 cm fra hjørnet af huset. Skimmelsvampangrebet var netop særligt aggressivt/fremtrædende ved det hjørne i kælderen, hvor der på den anden side af kældermuren manglede isolering samt en grundmursplade".

Endvidere har klageren indhentet en udtalelse fra en murer og kloakmester af 31/11 2015, hvoraf det blandt andet fremgår: "Efter samtale med [klageren] og besigtigelse af problemerne med skimmel i kælderen på [ejendommen] er det min vurdering at det skyldes manglende isolering af ydervæggen, dette giver fugt på overfladen, når varme og kulde mødes, samt at der mangler en grundmurs plade udvendig på betonen fundamentet under jorden, dette betyder at vandet kan trænge i gennem soklen hvis der er en utæthed. Disse to mangler bør bringes i orden for at opnå en beboelse uden skimmel".

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning og har i mail af 12/7 2017 til nævnet henvist til, "at der i ældre kældre udført i henhold til BR66 kan opstå skimmel på grund af fugt, hvilket ikke nødvendigvis er en skade i sig selv", og at der uden tvivl har "været et supplerende bidrag til opfugtning i kælderen i form af en utæthed ved en brønd". Selskabet har også henvist til, at andre forsikringer går forud for dækningen efter ejerskifteforsikringen.

Klageren har i klagen til nævnet blandt andet anført, "at såvel den af klagerne konstaterede skimmelsvamp i kælderen som forholdet vedrørende den manglende ydermursisolering må anses som skader/skaderisici i ejerskifteforsikringens forstand". Klageren har også anført, at udtalelsen af 30/11 2015 fra besigtigelsesfirmaet dokumenterer, "at der var og er nærliggende risiko for, at der ville udvikle sig yderligere skader, hvis der ikke var sket udbedring af den af klageren konstaterede skimmelsvamp".

Det fremgår af sagen, at byggetilladelsen til huset blev givet den 21/4 1971, og at byggeriet derfor skulle udføres på baggrund af bygningsreglementet fra 1966 (BR66). Det fremgår endvidere, at der er bygget en garage til kælderen i 1981, og at der ved ibrugtagningstilladelse fra 1981 eller 1991 er godkendt to rum i kælderen på i alt 29 m2 som beboelse.

Nævnet lægger efter det oplyste til grund, at værelset i kælderen var godkendt til beboelse. Nævnet har særligt lagt vægt på oplysningerne i mailen af 4/2 2016 fra bygningsmyndigheden i klagerens kommune, hvoraf det fremgår, at rummene på plantegningen er beskrevet et kontor og et værelse. Nævnet har herunder lagt vægt på, at det fremgår af plantegningen, at fugtens "udspring" er i kontoret.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var fugt eller skimmelsvamp i kælderens ydervægge, som gik ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af bemærkningen med karakteren K2 i tilstandsrapportens punkt 5.2 vedrørende kældervæggene: "Områdevis større og mindre fugtbetingede skader på kælderydervægge.

Blandt andet ved toilet og vaskerum". Nævnet kan på denne baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Det, som klageren har anført om, at der stedvis mangler isolering og grundmursplade på fundamentet kan efter nævnets vurdering ikke føre til andet resultat.

Nævnet bemærker endvidere, at klageren i øvrigt ikke har godtgjort, at skimmelangrebene i beboelsesrummene i kælderen på overtagelsestidspunktet havde et omfang, der i sig selv udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt skimmelsvampeundersøgelser/analyser, der godtgør, at angrebet havde et omfang, der nedsatte brugbarheden af rummene nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand