Ankenævnet for Forsikring

Den 11. oktober 2017 blev i sag nr. 90508:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

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 Gjensidige Forsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold ved kælderen bestående i, at der viser sig blankt vand på kældergulvet, og at der er skimmelsvamp.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadesbegrebet, og da forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus i tre plan opført i 1959, og klageren overtog huset den 4/7 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 18/11 2014. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> **Til dig der skal købe**
> …
> Du skal også være opmærksom på, at forhold, som er typiske for huse af den pågældende type og alder, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. Hvis der f.eks. er fugt i kælderen på et ældre hus, vil det kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen.
> …

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*	*1959*	*1*	*65*	*6*	*40*	*105*	*0*

> …

2. 90508

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Bygning A:*	☒	☐	AC

...

Krybekælder kun besigtiget fra lem og op til ca. 1 m fra denne på grund af ringe pladsforhold.

...

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
A. Primære bygningsdele			
...			
	5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	5.2 Vægge	K1	Der ses tegn på fugt. Note: Fugt i kælder skønnes ikke at være usædvanligt i bygninger af denne type og alder.
	5.6 Ventilation	K3	Ventilation er mangelfuld, da flere ventilationsåbninger er tilmurede/tillukkede. Note: Nedsat ventilation kan medføre risiko for opfugtning af gulvkonstruktionens træværk.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

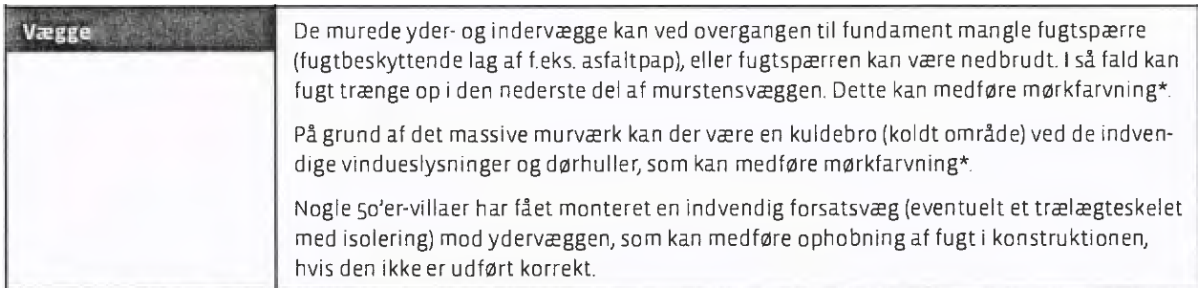
		Ja	Nej	Ved ikke
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	☐	☐	☐
5.	**Kælder / krybekælder / ventileret hulrum**			
5.1	Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum?	☒	☐	☐
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret? Hvis ja, hvordan?	☐	☒	☐
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte? **I kulkælderen, en gang hvert - hvert andet år.**	☒	☐	☐
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **Se punkt 5.3.**	☒	☐	☐

Af hustypebeskrivelsen fremgår bl.a.:

OBS-PUNKTER

Fundament/gulve	Kældergulvene er kolde på grund af manglende isolering. Der kan være mørke opfugtede pletter på betongulvet. På kældervæggen kan der være saltudfældninger eller afskallende puds (hvidt, porøst, afskallende lag), som skyldes fugt, der trænger igennem væggen. Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummene vil kunne medføre "kælderlugt".

3. 90508



Vægge	De murede yder- og indervægge kan ved overgangen til fundament mangle fugtspærre (fugtbeskyttende lag af f.eks. asfaltpap), eller fugtspærren kan være nedbrudt. I så fald kan fugt trænge op i den nederste del af murstensvæggen. Dette kan medføre mørkfarvning*. På grund af det massive murværk kan der være en kuldebro (koldt område) ved de indvendige vindueslysninger og dørhuller, som kan medføre mørkfarvning*. Nogle 50'er-villaer har fået monteret en indvendig forsatsvæg (eventuelt et trælægteskelet med isolering) mod ydervæggen, som kan medføre ophobning af fugt i konstruktionen, hvis den ikke er udført korrekt.

I klageskema af 14/2 2017 til nævnet samt i den vedlagte udaterede skrivelse har klageren bl.a. anført:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.**

Der henvises til vedlagte udaterede skrivelse fra klager til advokat … – fremsendt pr. mail den 7. februar 2017.

Jeg gør gældende, at sælger i pkt. 5.3. i tilstandsrapporten har oplyst, at der kan trænge vand gennem kælderydervæggen eller op gennem gulvet i kulkælderen en gang hvert andet år. Der henvises til dette også i 5.4.

Jeg skal endvidere henvise til bygningsrapporten, hvoraf det meget klart fremgår, at der er et væsentligt skimmelsvampangreb i huset.

Jeg skal endvidere præcisere, at ventilationerne til krybekælderen ikke er muret til.

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

Som advokat for klageren skal jeg anmode om, at selskabet påtager sig erstatningspligt for skaden.
…
Undertegnede køber ejendommen d. 04-07-2015. Undertegnet køber ejendommen som et del af et mageskifte.

Sælger af den ejendom som jeg nu besidder vil købe min ejendom, hvis de kunne sælge deres egen bolig. Sælger havde ejendommen til salg i næsten et år uden henvendelse.

Så jeg foreslog at købe deres ejendom, for på den måde at komme videre med min egen handel. Sælger oplyser til deres byggesagkyndig, at der kan forekomme lidt vand i viktualiekælder en gang om året/hver andet, som skrevet i tilstandsrapporten.

Jeg skal da også nævne at jeg tænker da jeg læser det, 'ok, er det ikke mere, så går det nok'. Men da jeg flytter ind d. 04-07-2015 tjekker jeg vandmåler, elmåler samt den lille viktualiekælder, og der er lidt vand i kælderen men tænker at det nok bare er det. Når de nu siger som de siger. Jeg bliver noget overrasket da jeg en dag omkring d. 15-12-2015, skal ned i viktualiekælderen for at lægge noget vin på en reol, som er installeret.

Der står ca. 30 cm vand i viktualiekælderen. Jeg anskaffer mig straks en dyk pumpe, som jeg monterer dernede så vandet kan komme væk. Det skal da vise sig, at jeg herefter skal

tømme vand ud hver måned og det undrer mig meget for det er ikke hvad sælger har oplyst.

Og når jeg tænker tilbage på den dag jeg flyttede ind, at der var en kedelig lugt af fugt og alligevel ikke, så var der alligevel noget om det.

Jeg blev mere og mere bevidst om denne lugt, det var rigtig slemt når jeg havde været væk i et par dage/en uge og kom hjem, så var det som at gå ind i en våd avis. Den trykkende fugtige kælderlugt.

Jeg tænkte, at nu ville jeg se tiden an for så at finde en løsning. Jeg kontaktede [rådgiver], for at få ham til at inspicere min viktualiekælder for fugt, da jeg som sagt er plaget af dårlig lugt. [Rådgiveren] udfærdiger så en rapport som til min irritation bekræfter at der er stor vækst af skimmelsvamp i min krybekælder. Som ligger ca. 80 cm over viktualiekælder gulv.

Jeg kontakter herefter min ejerskifte forsikring d. 13-10-2016 og forklarer dem sagen samt tilsender rapporten fra [rådgiveren].

D. 19-10-2016 får jeg svar fra Gjensidig at de ikke dækker skaden, da det er normalt for en ejendom af den årgang samt beliggenhed. Dette undrer mig, for hvis det er normalt så er det mærkeligt at der ikke står i tilstandsrapporten at krybekælderen er inficeret med skimmelsvamp. Og havde der stået det, så havde jeg aldrig købt ejendommen. Og hvis jeg havde vidst det og gerne ville købe ejendommen, så havde jeg aldrig givet den pris.

Endvidere undrer det mig, at sælgers byggesagkyndige skriver at flere af ventilationerne til krybekælderen er tilmuret.

Dette er ikke tilfældet, alle er intakte. Og hvis nogen skulle have været muret til, så ville man kunne se det.

Endvidere nævner han at tilgangen til viktualiekælderen er besværligt, så inspektion af krybekælderen er undladt. Han har blot ligget på knæ og kigget ned i viktualiekælderen.

Så sagen er i korte træk, at havde den byggesagkyndige bevæget sit korpus ned i viktualiekælderen, så havde han også kunne se at krybekælderen var inficeret af skimmelsvamp. Og så havde det været nævnt i tilstandsrapporten.

Jeg retter igen henvendelse til Gjensidige d. 20-10-2016, da jeg ikke er enig i deres afvisning. De svarer at de vil sende en byggesagkyndig, ..., som vil se på sagen. Han melder sin ankomst d. 09-11-2016 og går ned i viktualiekælderen, og derfra besigtiger krybekælderen med en lygte.

Han kommer op igen, og svarer at han stadig forholder sig til sit første udsagn, men at jeg vil modtage en skriftlig afgørelse fra hans side.

D. 17-11-2016 får jeg tilsendt den skriftlige afgørelse, og får nu at vide at sagen er overdraget til hans kollega, som vil gennemgå hans udsagn. Svaret til mig fra kollegaen er, at hun giver sin kollega medhold.

Jeg har herefter sendt en klage/opfordring d. 27-11-2016 til klage@gjensidige.dk, at jeg ønsker at de sætter en uvildig på sagen til at gennemgå sagsakterne. Og så har jeg ikke hørt mere fra dem.

Så derfor har jeg bedt min advokat, …, yde mig bistand vedr. denne sag, da jeg mener jeg er et uskyldigt offer i en kedelig sag."

Selskabet har i brev af 7/4 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores forsikringstager har tegnet Ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Forsikringstager er utilfreds med, at vi har afvist forsikringsdækning for indtrængende fugt/vand i kælder fra 1959.

Sagens fakta

Ejendommen – og kælderen – er opført i 1959. Kælderen består både af en viktualiekælder (en dybere kælder) og en krybekælder.

Den 18. november 2014 udarbejdes tilstandsrapport for ejendommen, og forsikringstager overtager ejendommen den 4. juli 2015, på hvilket tidspunkt også Ejerskifteforsikringen træder i kraft.

Den 12. oktober 2016 henvender forsikringstager telefonisk til skadesafdelingen og taler med en medarbejder (vi har desværre ikke et notat om deres samtale på vort forsikringssystem.) Skaden anlægges på vort system som 'kældervægge'.

Efter telefonisk aftale modtager vi den 13. oktober via e-mail fra forsikringstager kopi af købsaftale samt bygningsrapport fra … (fremover benævnt forsikringstagers rådgiver) af 11. september 2016.

Af denne rapport fremgår det, at der er foretaget en bygningsundersøgelse som følge af, at der er konstateret lugtgener og skimmelsvamp i huset. Det anføres videre, at der i entreen er en lem til den gamle viktualiekælder og videre indgang til krybekælderen, samt at der står blankt vand i viktualiekælderen. Det anføres, at der i krybekælderen er et fugtmættet betonlag med skimmelsvamp og kraftige lugtgener. Der er ikke udtaget prøver fra skimmelvæksten med henvisning til, at der er tale om synlig vækst. Endelig anføres, at der formentlig er tale om et for højt grundvandsniveau.

Vi fremsender en e-mail til forsikringstager samme dag, hvori vi oplyser, at sagen overdraget til taksator, som vil vurdere det anmeldte forhold nærmere, herunder om der skal foretages besigtigelse.

Den 19. oktober 2016 fremsender vores taksator en e-mail til forsikringstager, hvori han afviser forsikringsdækning for det anmeldte forhold med henvisning til, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt, samt med henvisning til oplysninger i tilstandsrapporten.

Den 25. [20.] oktober 2016 fremsender forsikringstager en e-mail, hvori han udtrykker utilfredshed med afgørelsen. Det anføres, at der hele tiden siver vand ind, hvilket ikke er i overensstemmelse med sælgers oplysninger, at den bygningssagkyndige ikke har været

nede i kælderen for at besigtige denne og tage prøver, at der er lugtgener i hele huset, tøj og inventar, at han selv har svie/kløe i øjnene samt hoste, og at han som følge heraf bebor huset så lidt som muligt.

Den pågældende taksator foretager herefter besigtigelse af det anmeldte forhold og drøfter sagen med forsikringstagers rådgiver, men afvisningen fastholdes efterfølgende ved e-mail af 17. november 2016. Som følge heraf fremsendes sagen til skadesafdelingen for deres revurdering heraf.

Skadesafdelingen gennemgår sagen på ny og fremsender afgørelse ved e-mail af 21. november 2016.

Afvisningen fastholdes med henvisning til, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt, idet der er tale om en ældre kælder fra 1959, som er opført med sædvanlige byggemateriale og metoder, som betyder, at konstruktionen ikke er fugtsikker, hvorfor der forventeligt vil være fugt og til tider stå blankt vand i kælderen. Det anføres videre, at dræning og grundvandet omkring bygningen kan variere, hvilket kan medføre, at der i visse ejendomme kan forekomme vandindtrængning og andre steder blot fugtopstigning. Endelig anføres, at kældre på daværende tidspunkt blev anvendt til andre formål end i dag, hvorfor det ikke kan forventes at kældre fra daværende tidspunkt er fugt – eller vandtætte. Det konkluderes, at der er tale om et konstruktionsbetinget forhold, som ikke adskiller sig i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende kældre fra samme opførelsestidspunkt, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne ikke er opfyldt.

Videre henvises til tilstandsrapporten pkt. 5.2, hvori det er anført, at vægge har tegn på fugt (K1), at fugt i kældre ikke er usædvanligt for en bygning af denne type og alder, og pkt. 5.6, hvori det er anført, at ventilationen er mangelfuld som følge af tilmurede / tillukkede ventilationsåbninger (K3) med risiko for opfugtning af gulvkonstruktionens træværk.

Endelig henvises til sælgers oplysninger om, at der trænger vand ind i kælderen en gang hvert år / hvert andet år, samt at der som følge heraf er konstateret fugtproblemer i kælderen.

Slutteligt henvises der til 'Hustypebeskrivelsen' i tilstandsrapporten, hvori det er anført, at der må forventes opfugtede vægge/gulve, pudsafskalninger og saltudfældninger som følge af opfugtning, samt kælderlugt.

Der henvises til den klageansvarlige enhed ved fortsat utilfredshed over afgørelsen.

Den 27. november 2016 fremsender forsikringstager en klage til den klageansvarlige enhed. Det anføres, at der ikke er nogen ventilationsriste muret til, at der står vand konstant, og at der er skimmel i kælderen, som ikke er anført i tilstandsrapporten.

I forbindelse med sagens gennemgang i den klageansvarlige enhed modtages yderligere billeder fra taksator, som arkiveres på sagen.

Desværre når den klageansvarlige enhed ikke at besvare henvendelsen fra forsikringstager, før sagen indbringes for Ankenævnet for Forsikring i februar 2017.

Forsikringstager klager over indtrængende fugt/vand i kælderen, at der er et væsentligt skimmelsvampe-angreb i huset, at sælger alene har oplyst, at der trænger vand ind i kælderen en gang om året / hvert andet år, samt at den bygningssagkyndige ikke har besigti-

get kælderen, og derfor ikke har oplyst retvisende herom i tilstandsrapporten. Endvidere anføres, at ventilationsristene ikke er muret til.

Vores vurdering

…

Først og fremmest skal det i relation til forsikringstagers oplysninger omkring ventilationsriste anføres, at forsikringstager ikke har klaget over ventilationsriste, men over fugt/vand i kælderen, hvorfor det er dette forhold, som vi vil vurdere i nærværende klage.

Vi vil dog i relation til ventilationsriste bemærke, at det i tilstandsrapporten pkt. 5.6 klart er anført, at ventilationen i kælderen er mangelfuld, da flere ventilationsåbninger er tilmurede/tillukkede.

Det er i noten anført, at nedsat ventilation kan medføre risiko for opfugtning af gulvkonstruktionens træværk, og forholdet er anført med karakteren K3, som er en kritisk skade, som vil medføre, at bygningens funktion svigter inden for overskuelig tid, samt at dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele.

Forsikringstager har ikke dokumenteret, at ventilationsriste ikke er tilmurede/tillukkede. Tilsvarende er det heller ikke dokumenteret, at forholdet er udbedret af sælger, idet vi bemærker, at der ikke er udarbejdet en allonge til tilstandsrapporten med kommentarer om, at punktet i tilstandsrapporten er udbedret og udgår af tilstandsrapporten (jf. mere herom tilstandsrapporten side 4). At ventilationsriste ikke er tilmurede/tillukkede underbygges heller ikke af den fremsendte bygningsrapport fra forsikringstagers rådgiver af 11. september 2016. Tværtom har vores taksator konstateret tegn på tilstøbte riste, jf. hans interne rapport af 17. november 2016.

Uanset om ventilationsriste er tilmurede eller ej, er forsikringstager via dette punkt 5.6 i tilstandsrapporten advaret om, at der er manglende ventilation i kælderen, som medfører forøget opfugtning af kælderen, og at der som følge heraf skal udføres mere ventilation i kælderen.

På baggrund af ovenstående må vi fastholde, at det i tilstandsrapporten under pkt. 5.6 er anført, at der er utilstrækkelig ventilation i kælderen, som er en kritisk skade, som medfører forøget opfugtning af kælderen.

Endelig bemærkes, at såfremt det er forsikringstagers vurdering, at den bygningssagkyndige har anført forkerte forhold i tilstandsrapporten, da har forsikringstager mulighed for at indbringe sagen for Disciplinær- og klagenævnet for Bygningsagkyndige på www.husklage.dk, som behandler klager over tilstandsrapporter. Vi henviser forsikringstager til at gå ind på www.husklage.dk for nærmere informationer herom.

I relation til opfugtning af kælderen skal det anføres, at det i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er fastlagt, at Ejerskifteforsikringen alene dækker aktuelle skader eller forhold, som giver nærliggende risiko for skader.

Ved 'skader' forstås forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

For at vurdere om der er tale om en 'skade' skal der således ses på, om der er tale om et forhold, som adskiller sig i nævneværdigt omfang fra en tilsvarende ejendom, som er opført på samme tidspunkt.

I den konkrete situation er der tale om en kælder, som er opført i 1959. Kælderen består både af en viktualiekælder og en krybekælder, og kælderen er ikke godkendt til beboelse.

Af bygningsrapport fra forsikringstagers rådgiver af 11. september 2016 fremgår det, at der er konstateret lugtgener og skimmelsvamp i huset, at der i viktualiekælderen står blankt vand, i krybekælderen er konstateret fugtigt betonlag med skimmelsvamp, samt kraftige lugtgener fra dette område. Det fremgår også, at tøj og tekstiler lugter muggent. Endelig anføres det, at der formentlig er tale om et for højt grundvand niveau, og at der bør udføres en terrændækskonstruktion. Det anføres, at der ikke er udtaget prøver til identificering eller måling af skimmelvækst.

Af vores taksators rapporter (afgørelse til forsikringstager af 19. oktober 2016 samt interne rapport af 17. november 2016) fremgår, at der er konstateret vand i viktualiekælder. På besigtigelsestidspunktet måltes der ca. 2 cm vand ved trappenedgangen, samt lidt mindre vand på den øvrige del af gulvet. Der blev alene konstateret fugt i krybekælderen. Det anføres, at kælderen er fra 1959, og at der på daværende tidspunkt ikke var særlige krav til fugttætning af en kælder. Videre anføres, at der ikke er konstateret forhold ved kælderen, som adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende kældre af samme alder, og endelig at vandindtrængningen (udefrakommende grundvand) skyldes den almindelige og oprindelige konstruktion.

På baggrund af ovenstående må det således lægges til grund, at den indtrængende fugt – og til tider vand – skyldes udefrakommende grundvand.

Der er ikke konstateret nogen fejlkonstruktion af kælderen, som har medført indtrængende fugt/vand gennem vægge/gulve, og kælderen er opført efter helt sædvanlige og gængse byggemetoder – og materialer, som blev anvendt på daværende tidspunkt i 1959.

På daværende tidspunkt i 1959 opførte man kældre uden nogen form for fugtsikring eller vandtætning af vægge eller gulve, idet kældre på daværende tidspunkt alene blev anvendt til opbevaring af kul, koks eller anden form for brændsel, hvorfor man accepterede fugt – og vandforekomster i ikke ubetydelig omfang.

Forsikringstagers kælder fra 1959 er således opført uden nogen form for fugtsikring/vandtætning af vægge eller gulve, og det er derfor ganske sædvanligt – og forventeligt – at der for en kælder af den alder som følge af den manglende fugtsikring/vandtætning forekommer indtrængende grundfugt og til tider vand ind gennem kælderydervægge og kældergulve. Fugtforekomsten og indtrængende vand skyldes således kælderen oprindelige og forventelige konstruktion.

At det er sædvanligt, at der forekommer fugt i en kælder fra den alder, underbygges også af kommentarerne fra den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten under pkt. 5.2 'Vægge', hvori det anføres, at fugt i kælderen ikke er usædvanligt for en bygning af denne type og alder, samt af OBS-punkterne i tilstandsrapporten under 'Hustypebeskrivelse' side 3, hvoraf det fremgår, at det er sædvanligt for denne hustype, at der trænger fugt gennem kældervægge – og gulve.

Vi henviser også til nævnets praksis herom, se f.eks. kendelse 82.559, hvor der i et hus fra 1948 blev konstateret 'en ikke ubetydelig mængde blankt vand', hvilket ikke i sig selv fandtes at udgøre en dækningsberettigende skade over Ejerskifteforsikringen, idet der var tale om en sædvanlig konstruktion for en kælder fra 1948.

Med henvisning til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 dækker Ejerskifteforsikringen alene forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Som anført ovenfor skyldes den indtrængende fugt/vand kælderens sædvanlige og oprindelige konstruktion, som er forventeligt for en kælder fra 1959, idet man på daværende tidspunkt ikke fugtsikrede eller vandtætnede vægge/gulve. Vi har ikke konstateret – og der er ikke påvist – mere indtrængende fugt eller vand end hvad der er forventeligt for en kælder, som er opført i 1959 uden fugtsikring/vandtætning. Således er der ikke tale om forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder (1959), hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt.

Da skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt, kan vi ikke tilbyde forsikringsdækning herfor.

I relation til skimmelsvamp skal det først og fremmest anføres, at det jf. almindelige forsikringsretlige grundprincipper er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 18.3. Vi bemærker videre, at det også er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at skaden har været til stede på tidspunktet før forsikringstagers overtagelse af ejendommen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15.

I relation til skimmelsvamp i kælderen skal det bemærkes, at det på ingen måde er usædvanligt, at der kan konstateres skimmelsvamp i en kælder, som er opført i 1959, og som er opført med de på daværende tidspunkt byggemetoder – og materialer, som forventeligt medfører fugt og til tider vand i kælderen. Som anført i tilstandsrapporten under 'Hustypebeskrivelsen' under OBS punkterne vedrørende 'vægge' er det forventeligt, at der på fugtige overflader forefindes skimmevækst.

Vi har ved vores besigtigelse ikke konstateret – og forsikringstager har ikke dokumenteret – skimmelsvamp i et yderligere omfang, end hvad der kan forventes for en kælder af den alder med denne sædvanlige og forventelige bygningskonstruktion, hvorfor der ikke er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, når der sammenlignes med tilsvarende kældre af samme alder (1959).

Vi skal samtidig for god ordens skyld bemærke, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten med karakteren K3 har gjort forsikringstager opmærksom på, at ventilationen i kælderen er mangelfuld (kritisk forhold).

Såfremt forsikringstager iværksætter tilstrækkelig ventilation af kælderen – som opfordret til i tilstandsrapporten – vil dette naturligt medføre en øget ventilering af fugten i kælderen, og dermed også nedbringe forekomsten af skimmelsvampe. Vi bemærker, at en forøget ventilation i en ældre kælder generelt vil forbedre fugtforholdene, og at det er ét af de tiltag, som anbefales for at nedbringe fugten i ældre kældre.

Det vil i øvrigt også nedsætte denne karakteristiske 'kælderlugt', som anført i tilstandsrapporten under 'Hustypebeskrivelsen' – OBS punkter vedrørende 'Fundament/gulve'. Det skal dog understreges, at uanset at der iværksættes øget ventilation i kælderen, vil der dog fortsat kunne konstateres indtrængende fugt/vand i kælderen netop som følge af dennes oprindelige konstruktion, jf. ovenstående.

I relation til skimmelsvamp i beboelsen er det på det foreliggende grundlag på ingen måde dokumenteret, at der er skimmelsvamp i beboelsen. Vi bemærker, at der ikke er foretaget tekniske undersøgelser eller prøver heraf. Det er alene i bygningsrapporten anført, at tøj og tekstiler lugter muggent (det fremgår i øvrigt ikke af rapporten, om dette er tøj/tekstiler placeret i kælderen eller beboelsen).

Dernæst er det heller ikke dokumenteret, at der i beboelsen er konstateret skimmelsvamp i et omfang, som har nævneværdigt betydning for indeklimaet i beboelsen, og at anvendelsen af bygningen som følge heraf skulle være nedsat i nævneværdigt omfang. Vi bemærker samtidig, at vores taksator ved sin besigtigelse ikke syntes, at der var en bemærkelsesværdig lugt i huset jf. hans e-mail af 17. november 2016 samt at beboelse og kælder er adskilt med lukket lem.

Vi bemærker i øvrigt, at eventuelle fysiske gener hos forsikringstager, som han oplyser skyldes skimmelsvamp i beboelsen/kælderen – og som i øvrigt er individuelt betinget – ikke er dokumenteret og heller ikke er en del af forsikringsdækningen på Ejerskifteforsikringen, idet skadesbegrebet alene omfatter fysiske bygningsskader jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16, hvori det er anført, at forsikringen dækker selve bygningen, samt skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, hvori det er anført, at forsikringen dækker fysiske skader på bygningen.

Endelig skal det anføres, at vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettigende skade – dvs. et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang – skal ske på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15. Forsikringstager anmelder først dette forhold næsten 1,5 år efter overtagelsen af ejendommen.

Det er hverken på nuværende tidspunkt eller på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen konstateret eller dokumenteret, at der er skimmelforekomster i beboelsen, og det er heller ikke konstateret eller dokumenteret, at indeklimaet er påvirket i et sådan omfang, at anvendelsen af bygningen er nedsat i nævneværdigt omfang.

På baggrund heraf er skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 15 og 18.3 ikke opfyldt, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning herfor.

Dernæst skal det anføres, at indtrængende fugt/vand, som skyldes det omkringliggende grundvand, således er forhold, som er beliggende uden for bygningen, og dermed ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringen, idet Ejerskifteforsikring ikke dækker forhold, som er beliggende uden for bygningen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 17 litra f.

Videre skal det for god ordens skyld også bemærkes, at det i bygningsrapportens anførte udbedringsforslag – hvori der skal udføres en terrændækskonstruktion – er en forbedring af den oprindelige konstruktion. Ejerskifteforsikringen dækker ikke dækker 'forbedringer', men alene såfremt der er konstateret 'ska der' i henhold til forsikringsbetingelsernes skadesbegreb, hvilket vi i henhold til ovenstående har afvist. Såfremt Ejerskifteforsikringen skulle dække forbedringer, ville dette i øvrigt også være i strid med Forsikringsaftalelovens § 39 stk. 1.

Endelig skal det også anføres, at der i tilstandsrapporten er anført flere bemærkninger om fugt og vand i kælderen.

Vi bemærker – i relation til forsikringstagers kommentarer om, at det er en fejl, at den bygningssagkyndige ikke i tilstandsrapporten har anført, at der er skimmelvækst i kælderen – at den bygningssagkyndige ved bygningsgennemgangen alene skal vurdere, om den pågældende bygning er i dårlige stand end en tilsvarende bygning af samme alder og type jf. tilstandsrapportens side 3 og 5. Den bygningssagkyndige skal således i tilstandsrapporten ikke anføre forhold, som er typiske for huse af den pågældende type og alder, og det anføres specifikt i tilstandsrapporten side 3, at f.eks. fugt i kælderen på et ældre hus kun skal nævnes, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen. At den bygningssagkyndige ikke i tilstandsrapporten har anført, at der er skimmelvækst i kælderen er således efter vores vurdering i den konkrete sag ikke en fejl.

Den bygningssagkyndige har dog i denne konkrete sag i tilstandsrapporten pkt. 5.2 'Vægge' som en oplysning til forsikringstager anført, at der er tegn på fugt i kælderen, og det er i noten anført, at fugt i kælderen ikke er usædvanligt i en bygning for denne type og alder. Forholdet er anført med karakteren K1, som er en mindre alvorlig skade.

Som anført ovenfor har den bygningssagkyndige samtidig i tilstandsrapporten under pkt. 5.6 'Ventilation' anført, at ventilationen er mangelfuld, da flere ventilationsåbninger er tilmurede/tillukkede, at dette medfører risiko for opfugtning af gulvkonstruktionens træværk. Forholdet er anført som en kritisk skade.

Endvidere er i tilstandsrapportens OBS-punkter på side under 'Hustypebeskrivelsen' vedrørende fundamenter/gulve anført, at kældergulve kan være opfugtede, at kældervægge kan have saltudfældninger/afskallet puds, som følge af fugt, som trænger igennem vægge. Videre er anført, at manglende ventilation (og opvarmning) kan medføre kælderlugt. Vi bemærker for god ordens skyld, at det også vedrørende vægge er anført, at der kan trænge fugt op i yder- og indervægge med mørkfarvning til følge. Det tilføjes med en stjernemarkering, at mørkfarvning må forventes på overflader, som er særligt udsatte for fugt, og at dette kan skyldes skimmelvækst.

Endelig har sælger i tilstandsrapporten på side 16 under 'Sælgers oplysninger' pkt. 5.3 oplyst, at der trænger vand ind gennem kælderydervægge/kældergulve en gang hvert år/hvert andet år, samt i pkt. 5.4 oplyst, at der er konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen som følge heraf.

Forsikringstager er således flere steder i tilstandsrapporten (vi bemærker, at både sælgers oplysninger og OBS punkterne er en del af tilstandsrapporten) – både af den bygningssagkyndige og af sælger – advaret om, at der er fugt/vand i kælderen som følge af husets alder og type, samt manglende ventilation kan medføre forøget fugt i kælderen, og han er endvidere advaret om, at fugtige overflader kan medføre skimmelvækst.

I henhold til forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen pkt. 19 litra a dækker forsikringen ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

I forsikringsbetingelserne er anført, at et forhold er klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Det er vores klare vurdering, at de forhold, som er konstateret i forsikringstagers kælder, ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Forsikringstager har med de oplysninger, som han har fået via tilstandsrapporten gjort bekendt med, at der er fugtproblemer – og til tider vand – i kælderen som følge af kælderens alder og konstruktion, at den manglende ventilation kan medføre forøget fugt (kritisk forhold), og endelig at fugt kan medføre skimmelvækst. At der til tider ligger blankt vand i kælderen medfører ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Også på baggrund heraf er der ikke tale om forhold, som er omfattet af Ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a.

Sammenlagt må vi således fastholde, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt, idet indtrængende fugt – og til tider indtrængende vand – er et forhold, som er ganske sædvanligt for en kælder, som er opført i 1959, idet kældre på daværende tidspunkt ikke var fugtsikre eller vandtætte. Dernæst vil vi også anføre, at forsikringstager igennem oplysninger i tilstandsrapporten er blevet gjort opmærksom på, at der er fugt – og til tider vand – i kælderen, at fugt kan medføre skimmel, og endelig at der er manglende ventilation i kælderen, som kan medføre forøget fugtproblemer. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi heller ikke på baggrund heraf kan tilbyde forsikringsdækning for det anmeldte forhold."

Til dette har klageren fremsendt mail af 7/8 2017, hvor det bl.a. er anført:

"Jeg har gennemlæst udsagn fra ovennævnte forsikring.

Og kan forstå at de stadig forholder sig til det de hele tiden har ment om sagen.

Jeg er som ejer af ejendommen af den opfattelse, at der stadig er et problem i den tilstandsrapport, som er vedhæftet til ejendommen i salgs mappen.

Jeg bemærker, at de stadig nævner at flere af ventilations kanalerne er tilmuret. Jeg har tidligere nævnt at de gerne må komme og vise mig hvor de er tilmuret, men dette er ikke blevet besvaret.

Sokkel på ejendommen står intakt fra huset opførelse, så derfor ville det være synligt, hvis der var muret noget til. Og som sagt tidligere, så er der ikke muret noget til.

Som også sagt tidligere så mener jeg at den ansvarlige byggesagkyndige som har udfærdiget tilstandsrapporten, ikke har været sin titel som byggesagkyndig værdig.

Det er underlig at man kan sige, at tilgang til kældre er besværligt, så denne er kun besigtiget fra lem i gulv.

Alle andre kan komme ned i kældre samt ind i krybekældre, så derfor mener jeg at tilstandsrapporten ikke lever op til dagens krav til tilstandsrapporter.

Jeg beklager jeg ikke er uddannet Jurist, så derfor er mit svarbrev måske lidt kort.

Jeg kan kun tilslutte mig mine egene tidligere udtagelser, samt klager i denne sag. Og forholder mig stadig til, at jeg er blevet misinformeret vedr. køb af ejendommen på baggrund af tilstandsrapporten, samt sælgers udsagn.

Jeg har tidligere fremsendt Bygningsundersøgelserapport, som jeg selv har rekvireret.

Denne byggesagkyndige har i sin udtalelse tilbudt at stå til rådighed for nye undersøgelser, samt div. prøvetagninger. Men dette er ikke kommenteret yderligere.

Jeg har derfor på egne vegne tilladt mig at kontakte [rådgiver], for en ny undersøgelse med div. prøvetagninger.

Denne rapport vedhæfter jeg dette brev som dokumentation på undersøgelsen.

Jeg ved ikke rigtig hvad jeg skal sige mere i denne sag, andet end at det trist at skulle gentage det hele gang på gang, og at man som menig borger skal bruge så meget tid mod et system som egentlig burde være til gavn, når nu man tegner en forsikring, mod uforudsete/skjulte/ikke nævnte/oplyste skader i tilstandsrapporten."

I rapport af 11/9 2016 fra klagerens rådgiver hedder det bl.a.:

"**Bygningsrapport nr. 1**

Dato: 2016.09.11

Sted: …
…

Kunde: [Klageren]

Emne: **Bygningsundersøgelse.**

Ovennævnte dato er ejendommen undersøgt med henblik på at registrere bygningsskade, skadesomfang og udbedringsforslag.

Bygningen er et muret enfamiliehus i røde tegl, se foto 1. Der er krybekælder i del af huset og en udnyttet tagetage.

Problemstilling:

Der er konstateret lugtgener og skimmelsvamp i huset. Generne kommer formodentlig fra krybekælderen, og der er derfor foretaget en undersøgelse af denne.

Undersøgelse:

I entreen er der en lem til den gamle viktualiekælder og videre indgang til krybekælderen, se foto 2 og 3.

I viktualiekælderen står der blankt vand. Når dette pumpes op, kommer der blankt vand igen efter kort tid, se foto 4.

Krybekælderen blev besigtiget. Her er der et fugtmættet betonlag, som er inficeret med skimmelsvamp og der er kraftige lugtgener fra dette område. Der er en skitse bagerst i rapporten der viser problemstillingen.

Husejer er blevet opmærksom på skaden efter indflytningen. Tøj og tekstiler lugter muggent.

Prøveudtagning:

Der er ikke udtaget prøver fra skimmelvæksten. Det giver ikke mening at udføre kontaktaftryk i kælder og krybekælder, da der er synlig vækst flere steder.

Der kan foretages en sampling for skimmelsporer i boligen med reference til udendørs miljøet hvis dette ønskes.

Konklusion:

En skimmelafrensning i krybekælderen giver ingen mening, da der trænger vand ind. Der er formodentlig tale om et for højt grundvand niveau. Bryggers og baderum i stueetagen har terrændæk. Der er kun tale om krybekælder i køkken, stue værelse og entre, se tegning bagerst.

Bedste løsning er at fjerne gulvet og udføre en terrændækskonstruktion.

Forsikringsforhold:

Der er tale om en skade der ikke var bekendt ved overtagelsen af huset. Skaden anmeldes til Ejerskifteforsikringen.

Ønskes kvalitetskontrol, besigtigelse, eller møde kan dette aftales. Ovennævnte undersøgelse og rapport er udført af undertegnede.

…



Foto 2

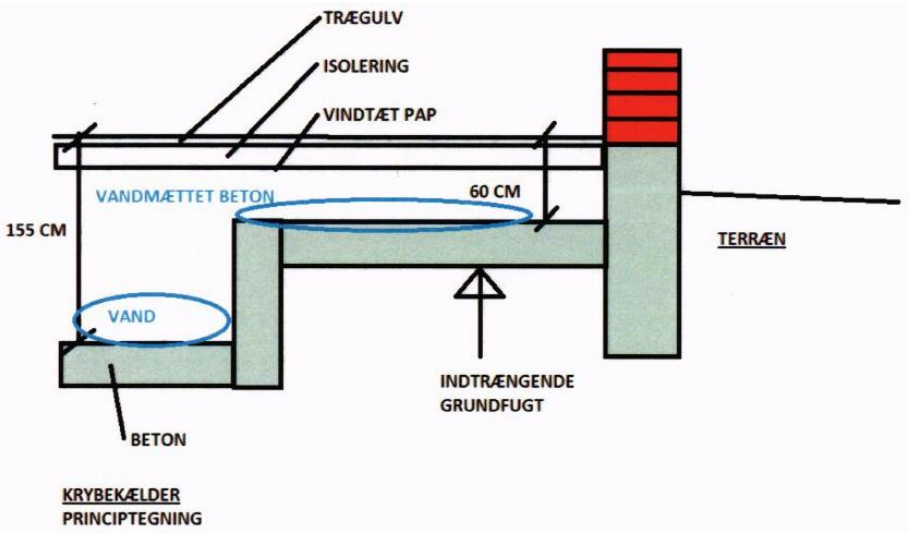
15. 90508



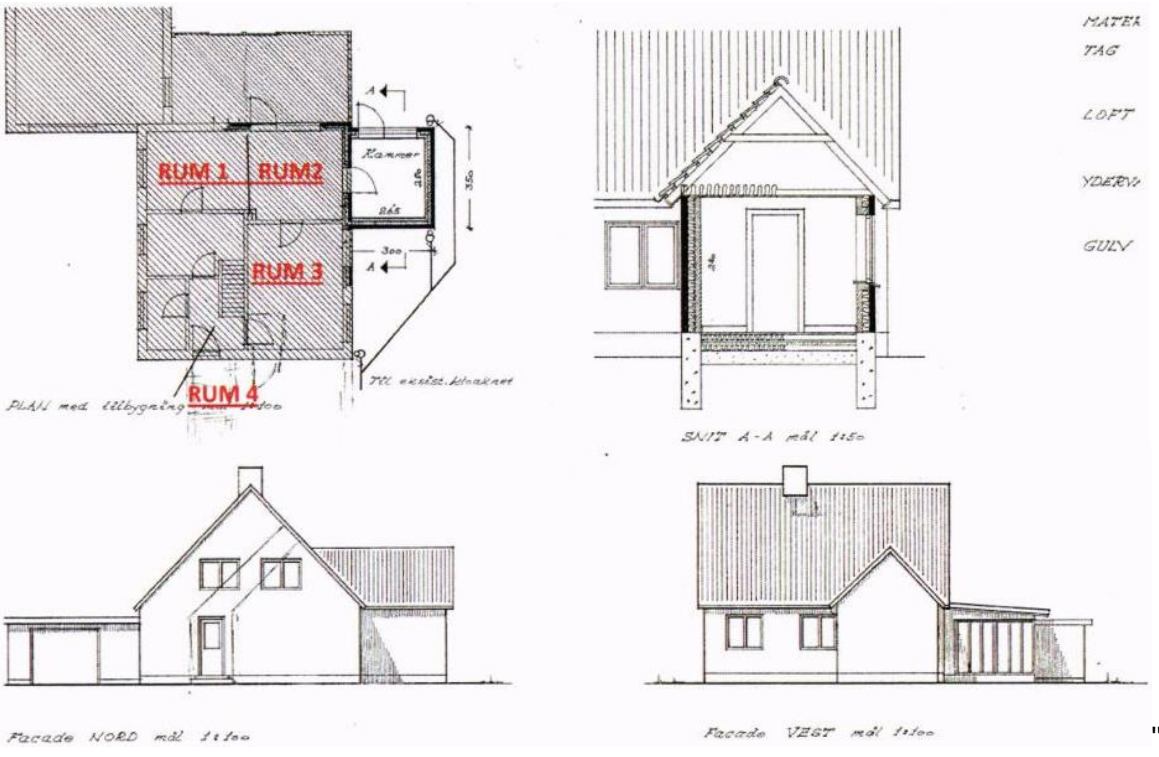
Foto 3



Foto 4



KRYBEKÆLDER
PRINCIPTEGNING



"

16. 90508

Af selskabets taksators interne mail af 17/11 2016 (notat) fremgår bl.a.:

> "Denne sag sendes til revurdering, da kunden har oplyst at har går videre med sagen til advokat.
> Jeg har først afvist den administrativt, men da kunden var utilfreds har jeg været ude og besigtige, men mener ikke det ændrer ved min afgørelse, derfor revurdering.
>
> Jeg har vedlagt foto fra min besigtigelse.
> Der er en dyb kælder, hvor der stod vand i ved min besigtigelse og så en højere krybekælder, som blot var fugtig (se rådgivers rapport for skitse).
>
> Jeg har afvist pga. kælderens alder og bemærkningerne i TR [tilstandsrapport] både fra BS [bygningssagkyndig] og fra sælger.
> Jeg synes ikke lugten var bemærkelsesværdig ved min besigtigelse.
> Der er ikke gjort noget ved K3 fra TR, da ft [forsikringstager] mente at der var tilstrækkelig ventilation. Udefra kunne man se tegn på at riste var tilstøbt, men der var også andre intakte riste, men det var ikke muligt at konstatere antal af riste i krybekælderen og om disse muligvis er blokeret i forbindelse med isolering af etageadskillelsen. Det kunne være det den BS mener med at de er tillukkede.
>
> Men ingen tvivl om at der jævnligt står vand i kælderen, så revurdering må gå på om ft er tilstrækkelig informeret om dette via husets alder og TR.
> Der er ikke målt skimmelniveau i beboelsen, men jeg kunne forestille mig at det ville blive ft. næste træk, men jeg synes ikke dette er rimeligt at vurdere 15 mdr. efter indflytning."

I rapport af 23/7 2017 fra klagerens rådgiver hedder det bl.a.:

> "**Bygningsrapport nr. 2**
>
> Dato: 2017.07.23
>
> Sted: …
> …
>
> Kunde: [Klageren]
>
> Emne: **Bygningsundersøgelse.**
>
> Ovennævnte dato er ejendommen undersøgt med henblik på at registrere bygningsskade, skadesomfang og udbedringsforslag. Der tidligere foretaget en besigtigelse jf. rapport nr. 1, dateret den 11. september 2016.
>
> Problemstilling:
>
> Der er konstateret fugtgener og skimmelsvamp i huset. Rapport nr. 1 beskriver skadesårsagen. For at dokumenterer at der er et problem, er der ved denne besigtigelse udtaget prøver fra bygningen.

17. 90508

Undersøgelse:

I entreen er der en lem til den gamle viktualiekælder. Ved besigtigelse var der ca. 10 cm vand i kælderen, og ejer har en dykpumpe stående for at pumpe vand ud af kælderen, se foto 1 og 2. Når vandet er pumpet væk, kommer det meget hurtigt igen.

Husejer er blevet opmærksom på skaden efter indflytningen. Tøj og tekstiler lugter muggent. Problemet er ikke blevet bedre siden første besigtigelse og der er derfor dels taget et kontaktaftryk fra en kældervæg samt foretaget luftanalyser af sporeforekomsten både i inde- og udemiljøet.

Krybekælderen er fortsat våd og med synlig skimmelvækst. På trods af, at der er ventilationsriste i fundamenterne rundt om huset, kan det ikke udtørre krybekælderen, se foto 3 og 4.

Prøveudtagning:

Der er foretaget et kontaktaftryk i kælderen på kælderydervæggen mod øst. Der er foretaget opsamling af spore fra luften inde i huset med en airsampler i 1,5 minut og med en luftmængde 150 liter. Udendørs er der foretaget en tilsvarende prøve.

Prøverne er indsendt til … laboratorie, for dyrkning og analyse. Laboratorieanalysen er vedhæftet bagerst i denne rapport.

Konklusion:

Væksten af sporringsdygtige skimmelsvampe er langt over normalniveauet. Der målt 1904 cfu/m2 (kolonier pr m2). Ved over 500 cfu/m2 vurderes det normalt, at det har er stor sundhedsmæssig effekt, læs også [laboratorie] rapportens konklusion.

Blankt vand i kælderen er ikke normalt, og det burde være bemærket af den tidligere ejer. Der er ikke tale om vand i sjældne perioder, men om en konstant indtrængning af vand.

Der burde være en bemærkning i tilstandsrapporten, om at der er fugt og skimmel i krybekælderen.

Løsningen er beskrevet i rapport nr. 1.

Forsikringsforhold:

Der er tale om en skade, der ikke var bekendt af køber ved overtagelsen af huset. Ejerskifteforsikringen kan få foretaget yderligere analyser af undertegnede og vi stiller gerne op til et møde og en fælles besigtigelse.

…

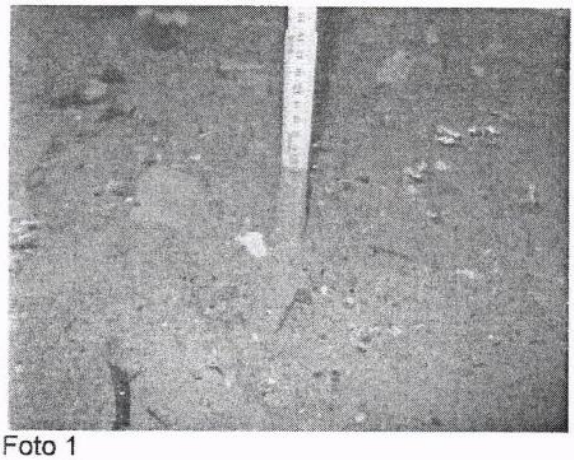
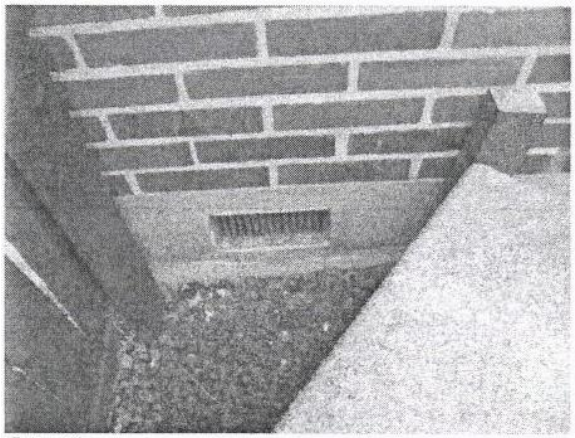
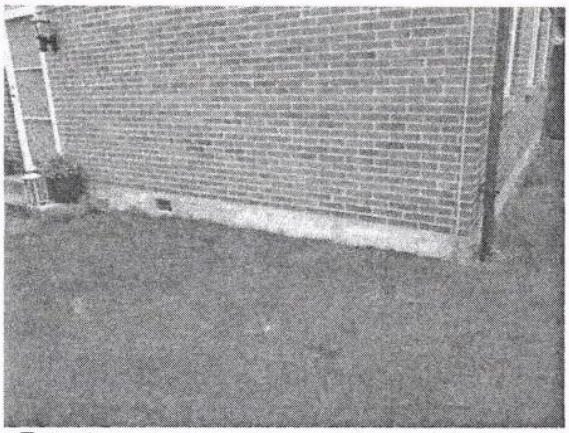

Foto 1


Foto 2


Foto 3


Foto 4

…

LABORATORIE ANALYSE

Resultat for aftryks- og kimtalsanalyse.
Beskrivelse at analyse metoderne kan findes sidst i dokumentet.

Adresse	…
Prøvetager ID	Rekvirent v. [rådgiver]
Prøvedato	23-07-2017
Analysedato	31-07-2017

Der er indleveret flg. prøver til analyse: 1 aftryksplader og 2 kimtalsplader til analyse for forekomst at spirringsdygtige skimmelsvampesporer.

19. 90508

Aftryks- og kimtalsanalyse

Prøve nr.	Lokale / overflade	Identifikation	CFU	CFU/m³
P1	Kældervæg	*Penicillium spp. 17* *Mucor sp. 1* *Rhodotorula gær 4* *Chaetomium spp. 10* *Tricoderma viride 1*	33	
P2	Entre	*Penicillium spp. 72* *Cladosporium spp. 124* *Rhodotorula gær 31* *Ulocladium sp. 4* Sterilt mycelium 7		1904
P3	Udereference	*Penicillium spp. 8* *Cladosporium spp. 312* *Rhodotorula gær 28* Sterilt mycelium 2		2333

Resultaterne fra aftryks- og kimtalsanalyserne (total-tal) inddeles i følgende kategorier (SBi-anvisning nr. 204):

0- <10 cfu	*Ringe forekomst af spirringsdygtige skimmelsvampe.*
10 - 50 cfu	*Moderat forekomst af spirringsdygtige skimmelsvampe.*
>50	*Massiv forekomst af spirringsdygtige skimmelsvampe.*
<100 cfu/m3	*Ringe risiko for sundhedsmæssig effekt. Anses for at være en forekomst på normalt baggrundsniveau.*
100 - 300 cfa/m3	*Svag risiko for sundhedsmæssig effekt. Anses for at være en forekomst på normalt eller let forhøjet niveau.*
300 - 500 cfu/m3	*Middel risiko for sundhedsmæssig effekt. Anses for at være en forekomst på let forhøjet niveau.*
>500 cfu/m3	*Stor risiko for sundhedsmæssig effekt. Anses for at være en forekomst på væsentligt forhøjet niveau.*

*cfu (colony forming units) – levedygtige skimmelsvampe målt

Konklusion
De indsendte kimtalsprøver indikerer at indeklimaet er påvirket af usædvanligt høje forekomster at spirringsdygtige skimmelsvampesporer. Sammenlignet med udereferencen, kan det dog konstateres at dette formentligt primært skyldes store forekomster i udeluft.

Resultatet af aftryksanalysen P1 viser dog moderat forekomst af spirringsdygtige skimmelsvampesporer med en artssammensætning som afviger fra normalt i husstøv fra tørre, rene og uskadede bygninger. Det er således vores vurdering at støvet indikerer at indeklimaet er påvirket af atypiske forekomster af spirringsdygtige skimmelsvampesporer, og at årsagen og omfanget af disse atypiske forekomster bør undersøges nærmere med henblik på vejledning til normalisering af indeklimaet."

Af forsikringsbetingelserne (2535002) fremgår det bl.a.:

"**15. Hvad er dækning betinget af**
Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

16. Hvilke bygninger omfatter forsikringen
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen. Forhold, der knytter sig til de i punkt 18.2 og 18.3, nævnte dækninger, omfattes dog ikke af forsikringen, hvis det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Forhold, der knytter sig til den i punkt 18.1 nævnte dækning, omfattes ikke af forsikringen, hvis det af elinstallationsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.

17. Hvad er ikke en del af bygningen
…
f. andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx. indretninger uden for selve bygningen på grunden eller i jorden, såsom brønde, omfangsdræn og stikledninger.

18. Hvad dækker forsikringen
…
Skade
18.3
Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Ved »nærliggende risiko for skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke
Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen, der er fra 1959, den 4/7 2015. Den 12/10 2016 anmeldte han til selskabet, at der skete opfugtning og vandindsivning i ejendommens viktualiekælder, og at der var skimmelsvamp i krybekælderen. Viktualiekælderen udgør ifølge tilstandsrapporten 6 m2 og er ifølge bygningsrapport nr. 1 ca. 155 cm i højden. Adgan-

gen til viktualiekælderen sker via en lem under trappen i entreen. Der er krybekælder under den resterende del af bygningen.

Det fremgår af Bygningsrapport nr. 1, at der den 11/9 2016 blev foretaget undersøgelse af viktualiekælderen. Rådgiveren observerede, at der stod blankt vand, og hvis dette vand blev pumpet væk, kom der igen blankt vand efter kort tid. Der blev observeret fugtmættet betonlag, som var inficeret med skimmelsvamp. Rådgiveren vurderede, at det ikke gav mening at udtage prøve for skimmelsvamp, da der var synlig vækst flere steder. Det fremgår af konklusionen, at "en skimmelafrensning i krybekælderen giver ingen mening, da der trænger vand ind. Der er formodentlig tale om et for højt grundvand niveau. Bryggers og baderum i stueetagen har terrændæk. Der er kun tale om krybekælder i køkken, stue værelse og entre".

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 9/11 2016. Det fremgår af taksatorens interne skrivelse, at der stod vand i den dybe kælder [viktualiekælderen] ved besigtigelsen, og at den høje kælder [krybekælderen] var fugtig. Taksatoren fandt ikke lugten bemærkelsesværdig ved besigtigelsen, men var dog ikke i tvivl om, at der jævnligt stod vand i kælderen.

Selskabet har anført, "at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt, idet indtrængende fugt – og til tider indtrængende vand – er et forhold, som er ganske sædvanligt for en kælder, som er opført i 1959, idet kældre på daværende tidspunkt ikke var fugtsikre eller vandtætte". Selskabet har også anført, "at forsikringstager igennem oplysninger i tilstandsrapporten er blevet gjort opmærksom på, at der er fugt – og til tider vand – i kælderen, at fugt kan medføre skimmel, og endelig at der er manglende ventilation i kælderen, som kan medføre forøget fugtproblemer". På den baggrund vurderer selskabet at der ikke skal ydes forsikringsdækning, da forsikringen ikke dækker forhold, "som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi heller ikke på baggrund heraf kan tilbyde forsikringsdækning for det anmeldte forhold".

Det fremgår af Bygningsrapport nr. 2, at rådgiveren på ny undersøgte ejendommen den 23/7 2017 for at registrere bygningsskade og skadesomfang samt komme med udbedringsforslag. Rådgiveren observerede, at der var ca. 10 cm vand i viktualiekælderen, som en dykpumpe pumpede væk. Når vandet var pumpet væk, kom det meget hurtigt igen. Krybekælderen var fortsat våd og med synlig skimmelsvamp, og ventilationsristene i fundamentet rundt om huset kunne ikke udtørre krybekælderen.

Der blev i forbindelse med rådgiverens gennemgang af ejendommen udtaget skimmelprøver. På baggrund af disse prøver blev der udfærdiget en rapport om ejendommens skimmelkoncentration. Det fremgår af konklusionen, at indeklimaet er påvirket af usædvanlig høje forekomster af spirringsdygtige skimmelsvampesporer, hvilket dog sammenlignet med udereferencen formentlig primært skyldes store forekomster i udeluft. Det fremgår videre af konklusionen, at aftryksanalysen viser "moderat forekomst af spirringsdygtige skimmelsvampesporer med en artssammensætning som afviger fra normalt i husstøv fra tørre, rene og uskadede bygninger". Vurderingen er herefter, at "indeklimaet er påvirket af atypiske forekomster af spirringsdygtige skimmelsvampesporer, og at årsagen og omfanget af disse atypiske forekomster bør undersøges nærmere med henblik på vejledning til normalisering af indeklimaet".

Efter denne rapport konkludere rådgiveren i Bygningsrapport nr. 2, at "væksten af sporringsdygtige skimmelsvampe er langt over normalniveauet", og at der er blankt vand i kælderen, hvilket ikke er normalt, og det burde have været bemærket af den tidligere ejer, da der ikke er tale om vand i sjældne perioder, men "om en konstant indtrængning af vand". Det blev herefter konkluderet, at "der burde være en bemærkning i tilstandsrapporten, om at der er fugt og skimmel i krybekælderen".

Vandindtrængning i kælderen

Nævnet forstår klagerens krav således, at han ønsker, at selskabet udbedrer kældergulv og/eller kældervægge, således at der i mindre grad trænger vand ind i kælderen. Nævnet henviser til den bygningsrapport, som klageren har fremlagt, hvori "en terrændækskonstruktion" er nævnt som udbedringsforslag.

Efter en gennemgang af sagen har nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afslag på at udbedre kælderen, således at der i mindre grad trænger vand ind i kælderen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved kælderkonstruktionen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende skade eller indebar nærliggende risiko for skade, som nedsætter bygningen værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den indtrængende fugt/vand skyldes kælderens sædvanlige og oprindelige konstruktion, som er forventeligt for en kælder fra 1959, idet man – som oplyst af selskabet – på daværende tidspunkt ikke fugtsikrede eller vandtætnede vægge/gulve.

Nævnet har også lagt vægt på, at klagerens rådgiver har vurderet, at "der er formodentlig tale om et for højt grundvand niveau", som er årsag til vandindtrængningen, og at det fremgår af forsikringsbetingelserne pkt. 17 litra f, at ejerskifteforsikring ikke dækker forhold, som er beliggende uden for bygningen.

Nævnet bemærker, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, og at det er et generelt problem for ældre tilsvarende kældre i dag, at der kan trænge fugt/vand ind, ligesom det er et kendt problem, at grundvandsniveauet visse steder i landet har været stigende.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at klageren på forskellig måde var informeret om mulig vandindtrængning. Der henvises til tilstandsrapporten pkt. 5.2, hvori det er anført, at vægge har tegn på fugt (K1), og at fugt i kældre ikke er usædvanligt i bygninger af denne type og alder. Der henvises endvidere til 'Hustypebeskrivelsen' i tilstandsrapporten, hvori det er anført, at der må forventes kældergulve med mørke opfugtede pletter, og kældervægge, hvor fugt kan være trængt igennem væggen, ligesom der kan være "kælderlugt". Endelig henvises til sælgers oplysninger i punkt 5.3 om, at der trænger vand ind "i kulkælderen, en gang hvert – hvert andet år", ligesom sælgeren i punkt 5.4 har oplyst, at der som følge heraf er konstateret fugtproblemer i kælderen.

Sælgerens oplysninger om hyppigheden af vandindtrængning i kælderen kan ikke føre til andet resultat, idet klageren i relation til forsikringsdækningen på passende måde var informeret om den mulige vandindtrængning.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at anse tilstandsrapportens beskrivelse af forholdet på besigtigelsestidspunktet for klart forkert beskrevet, idet et forhold alene anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet har på baggrund af oplysningerne fra selskabets taksator lagt til grund, at der ikke er tvivl om, at der jævnligt står vand i kælderen.

Dette viser dog ikke, at der også på tidspunktet for den byggesagkyndiges besigtigelse af ejendommen stod klart vand i kælderen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren først den 12/10 2016 henvendte sig telefonisk til selskabet om vand i kælderen, og at klageren har oplyst, at han "en dag omkring d. 15-12-2015, skal ned i viktualiekælderen for at lægge noget vin på en reol, som er installeret. Der står ca. 30 cm vand i viktualiekælderen". Der er således ikke belæg for at antage, at der ved den byggesagkyndiges besigtigelse og løbende derefter indtil den 15/12 2015 skulle have været blankt vand i kælderen.

Skimmelsvamp

Det fremgår af rapporten om ejendommens skimmelkoncentration, at der er målt 33 CFU ved aftrykprøve på kældervæggen og 1.904 CFU/m3 ved kimtalsanalyse i entreen.

For så vidt angår den målte forekomst i kælderen har nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afslag på at udbedre forekomsten af skimmelsvamp.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende skade eller indebar nærliggende risiko for skade, som nedsætter bygningen værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren på forskellig måde var informeret om, at kælderen var fugtig, og at et fugtigt indeklima medfører risiko for udvikling af skimmelsvamp. Der henvises igen til tilstandsrapporten pkt. 5.2, hvori det er anført, at vægge har tegn på fugt (K1), og at fugt i kældre ikke er usædvanligt i bygninger at denne type og alder. Der henvises endvidere til 'Hustypebeskrivelsen' i tilstandsrapporten, hvori det er anført, at der må forventes kældergulve med mørke opfugtede pletter, og kældervægge, hvor fugt kan være trængt igennem væggen, lige som der kan være "kælderlugt". Endelig henvises til sælgers oplysninger i punkt 5.3 om, at der trænger vand ind "i kulkælderen, en gang hvert – hvert andet år", ligesom sælgeren i punkt 5.4 har oplyst, at der som følge heraf er konstateret fugtproblemer i kælderen.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er fremlagt oplysninger, der godtgør, at skimmelvæksten fra kælderen påvirker bygningens beboelsesdel, samt at kælderen ikke er godkendt til beboelse.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at klageren først anmeldte forholdet mere end et år efter sin overtagelse af ejendommen.

For så vidt angår den målte forekomst i entreen har nævnet heller ikke grundlag for at kritisere selskabets afslag på at udbedre forekomsten af skimmelsvamp.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at udereferencen viste en koncentration på 2.333 CFU/m3, hvorfor nævnet lægger til grund, at den høje koncentration af skimmelsvamp målt i entreen i et vist omfang er en følge af den høje koncentration udendørs. Nævnet henviser til den rapport, som klageren har fremlagt, hvoraf det fremgår, at "Sammenlignet med udereferencen, kan det dog konstateres at dette formentligt primært skyldes store forekomster i udeluft".

Nævnet finder herefter, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmel i entre i et sådan omfang, at det udgjorde en dækningsberettigende skade eller indebar nærliggende risiko for skade, som nedsætter bygningen værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at klageren først anmeldte forholdet mere end et år efter sin overtagelse af ejendommen, og at der – som sagen foreligger oplyst – ikke er noget der indikerer, at klageren opdagede skimmelproblematikken, fordi en eller flere medlemmer af husstanden udviste tydelige symptomer på skimmel i ejendommen. Nævnet henviser til klagerens oplysning om, at forsikringssagen startede ved, at han "en dag omkring d. 15-12-2015, skal ned i viktualiekælderen for at lægge noget vin på en reol, som er installeret. Der står ca. 30 cm vand i viktualiekælderen".

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand