Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. juni 2019 blev i sag nr. 91042:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har husforsikring og 10-årig ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Ejendommen er opført i 1961 og er overtaget af klagerne den 1/6 2007. Tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 1/2 2007, indeholder bl.a. følgende oplysninger:

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	Ved ikke
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **3 år**			
...				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Næsten total istandsat Fra 2003 og frem, Alle overdækkede terrasser**	☒	☐	☐
...				
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
0.7	Er grunden periodevis oversvømmet? Hvis ja, hvor? **Å langs have**	☐	☒	☐
...				
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☐	☒
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
2.8	Er der kloakpumpe?	☐	☐	☒
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	☐	☐	☒
2.10	Er der grundvandspumpe?	☐	☐	☒

...

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

...

2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Kælder	A	
Støbt i beton	A	Med forsatsvægge.
...		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
Gulv på strøer eller bjælker	A	
Væg-til-væg tæppe	A	Værelser i kælder og stueetage.
Klinkegulv på beton	A	
Andet; Type:	A	Vinyl i entre og køkken.
...		
10. VVS-installationer		
Olie/centralvarme	A	
El-varme	A	Gulvvarme i kælderbadeværelse.
Gulvvarme; Type:	A	Elvarme i kælder.

Nærværende sag vedrører, om klagerne har krav på dækning for fugt, skimmelsvamp og følgeskader efter rørskader, rotter og forkerte konstruktioner i kælder og anneks. Klagerne har endvidere krævet dækning for udgifter til genhusning samt sagkyndig og juridisk rådgivning.

Klagerne har i en tidligere sag klaget over, at selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning til afholdelse af syn og skøn. Nævnet har den 21/11 2018 i sag. 92127 truffet afgørelse angående retshjælpsforsikringen. Klagerne fik ikke medhold, og i nævnets afgørelse hedder det bl.a.:

> "Af punkt 3.3 i forsikringsbetingelserne for retshjælpsforsikringen fremgår: 'Kan tvisten behandles ved et klagenævn, f.eks. godkendte klagenævn eller klagenævn nedsat ved lov, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed. Denne forpligtelse gælder dog ikke, hvis det er åbenbart, at klagenævnet ikke kan realitetsbehandle sagen.'
>
> Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at det er åbenbart, at nævnet ikke vil kunne realitetsbehandle sagen mod husforsikringen og ejerskifteforsikringen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 3.3 har afvist at yde tilsagn om dækning for afholdelse af syn og skøn.
>
> Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tvisten mellem klagerne og husforsikringen og ejerskifteforsikringen vedrører skadeforhold, som nævnet – forelagt de relevante oplysninger – i almindelighed altovervejende vil kunne træffe afgørelse om. Der foreligger i sagen allerede sagkyndige udtalelser, som vil kunne indgå i sagsbehandlingen ved nævnet, og nævnet bemærker, at klagerne har mulighed for at indhente yderligere sagkyndige vurderinger vedrørende de anmeldte skader. Nævnet finder, at det, som klagerne har påpeget angående uoverensstemmende konklusioner i de sagkyndige rapporter, ikke i sig selv kan føre til, at det må anses for åbenbart, at nævnet ikke vil kunne træffe en realitetsafgørelse om de anmeldte skader."

I brev af 24/8 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for fugt i kælderen, herunder fjernelse af fugt og skimmel, samt over at vi ikke kan tilbyde dækning til kundens advokatomkostninger og omkostninger til tekniske udtalelser over den tegnede husforsikring.
…
Kundens ejendom er et traditionelt opført familiehus på 101 kvadratmeter, med en kælder, der ikke er godkendt til beboelse på samme areal. I kælderen var der opsat forsatsvægge af den tidligere ejer af ejendommen. Den tidligere ejer oplyser, at der er foretaget forbedringer fra omkring 2003.
…
Sagsfremstilling Villasagen
Den 11. november 2016 anmeldte vores kunde telefonisk, at der var brud på kloakledningen to steder. Ejendommen blev besigtiget af … den 15. november 2016, og i deres rapport blev der beskrevet diverse forhold vedrørende gulvbelægningen og forsatsvæggene i kælderen, og den 28. november 2016 foretog vores taksator en besigtigelse af ejendommen.

Af vores taksators rapport fremgår det blandt andet, at der skulle foretages en ny tv-inspektion af kloakledningen. Rapport efter denne tv-inspektion modtog vi den 28. februar 2017. Af rapporten fremgår det blandt andet, at der på udvendig side af fundamentet blev konstateret henholdsvis et dækningsberettigende rørbrud og en dækningsberettigende forskudt samling af kloakrøret.

Den 14. marts 2017 sendte vores taksator en mail til kunden, hvori vi anerkendte dækningen for de to forhold vedrørende kloakledningen, og tilbød i den forbindelse en erstatning på 7.688,75 kr. svarende til omkostningerne til en strømpeforing af kloakken. Samtidig meddelte vi, at der var foretaget indvendig undersøgelser og ikke fundet utætheder der.

Vores kunde vendte tilbage via mail den 27. marts 2017, hvori kunden oplyste, at der lugtede grimt i kælderen, samt at det nu er konstateret, at rotter havde gnavet hul i et kloakrør. Samtidig oplyser kunden, at der herved også var konstateret rotter i ejendommen.

Denne henvendelse besvarede vi den 4. april 2017, hvor vi blandt andet oplyste, at vi ville lade firmaet … tage kontakt med kunden. Samtidig oplyste vi, at forsikringen ikke dækker lugtgener, fjernelse af ekskrementer og lignende.

Den 5. april 2017 modtog vi en henvendelse fra håndværkeren, der oplyste, at vores kunde ikke var interesseret i en besigtigelse, idet kunden først ville have afklaret sagen med sin advokat. Dagen efter modtog vi et brev fra vores kundes advokat, hvori der blandt blev rejst krav om udbedring af et skimmelangreb.

På baggrund af denne henvendelse blev ejendommen besigtiget af en anden taksator den 11. april 2017, og samme dag sendte vi en mail til advokaten, hvori vi blandt andet meddelte, at vi anerkendte udbedringen af selve utætheden på faldstammen. Herudover henviste vi til, at der ikke var tegnet 'Mere Tryghed' på forsikringen, hvorfor der ikke kunne tilbydes dækning for bekæmpelse af lugtgener, fjernelse af ekskrementer samt genhusning på grund af rotterne. Endelig meddelte vi, at det på baggrund af de foreliggende dokumenter ikke var dokumenteret, at de rørskader der var konstateret skulle eller kunne medføre en opfugtning af ejendommen med deraf følgende skimmelsvamp.

Den 17. maj 2017 sendte kundens advokat en ny henvendelse til vores taksator, og i dette brev fastholder advokaten, at lugt og skimmelgenerne skulle være en følge af rørskaden, og samtidig påpeger advokaten, at opbygningen med forsatsvægge ikke er i overensstemmelse med bygningsreglementet fra 1961.

Denne henvendelse besvarede taksatoren den 1. juni 2017, hvori det tidligere fremførte blev fastholdt. Samtidig anmodede vi advokaten fremsende en tv rapport fra en autoriseret kloakmester, idet advokaten og kundens rådgiver har anført, at der skulle være konstateret flere brud. Denne rapport ses ikke modtaget, idet sagen herefter blev indbragt for nævnet.

Sagsfremstilling ejerskiftesagen
Den 28. november 2016 eller mere end 9 år efter overtagelsen af ejendommen, anmeldte vores kunde, at der lugtede grimt i kælderen.

Tryg Byggeteknik besigtigede ejendommen den 5. december 2016, og udarbejdede en rapport den 19. december 2016. Af denne rapport fremgik det blandt andet, at der i husstøvet kunne konstateres et normalt og forventeligt niveau af skimmel; men at der i kælderen kunne konstateres indikationer på skjulte områder med skimmelsvamp. Endvidere fremgår det, at der i bryggerset ikke blev konstateret unormale fugtniveauer, selvom der på det tidspunkt var en kloakskade under gulvet.

På baggrund af de foretagne undersøgelser meddelte vi den 11. januar 2017, at der ikke var konstateret unormal forekomst af skimmel i støvet i beboelsen. Samtidig meddelte vi, at det, der var konstateret i kælderen ikke afveg fra, hvad der vil kunne konstateres i tilsvarende kældre af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi fandt det således ikke dokumenteret, at forholdet opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade.

Med mail af 3. april 2017 modtog vi advokatens brev af 31. marts 2017, ligeledes sendt til Villaforsikringen. Denne henvendelse besvarede ejerskifteafdelingen den 20. april 2017, hvor vi meddelte, at advokatens brev ikke indeholdt nye oplysninger, der kunne medføre en anden holdning til sagen, ligesom advokaten fik klagevejledning.

Den 17. maj 2017 sendte advokaten et nyt brev til sagsbehandleren, hvori advokaten meddelte, at han ikke var enig i afgørelsen, og i den forbindelse anførte, at forsatsvæggene skulle være ulovligt opførte. Inden vi fik besvaret denne henvendelse indbragte advokaten Villasagen for Ankenævnet.

Hvad dækker Villaforsikringen
I henhold til betingelsernes pkt. 5.4 stikledningsskade, dækker forsikringen utætheder og fejl i afløbsinstallationer f.eks. kloakledninger og brønde i jorden, hvis det medfører funktionssvigt eller skade på bygningen, eller der ved en tv-inspektion af kloakken bliver konstateret en fejl klasse 3 eller 4. Forsikringen dækker endvidere følgeskader på bygningen efter en dækket utæthed eller fejl. Dog dækker forsikringen f.eks. ikke lugtgener, fjernelse af ekskrementer og lignende.

I henhold til betingelsernes pkt. 5.3 dækker forsikringen utætheder i skjulte rørinstallationer, samt følgeskader på bygningen efter en dækket utæthed eller fejl. Dog dækker forsikringen f.eks. ikke lugtgener, fjernelse af ekskrementer og lignende.
…

Argumentation Villaforsikring
Af klageskemaet fremgår det, at vores kunde ønsker, at vi skal anerkende, at opfugtningen af kælderen er en dækningsberettiget følgeskade, formentligt efter de konstaterede utætheder i kloakledningerne.

Efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere, at kravet er berettiget. Dette vil med andre ord sige, at det er klageren, der skal dokumentere, at der er tale om en følgeskade efter kloakbruddet. Dette er endvidere lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

Af rapporten fra Tryg Byggeteknik fremgår det blandt andet, at der forud for udbedringen af kloakskaderne blev foretaget fugtmåling i bryggerset, der befinder sig umiddelbart over det sted, hvor de dækningsberettigende skade på kloakledningen blev fundet. Disse fugtmålinger viste det laveste fugtniveau i ydervæggene og skillevæggene, og der blev således ikke konstateret unormal høj fugt dette sted.

Det er vores opfattelse, at dette klart viser, at der ikke er sammenhæng mellem de stikledningsskader, der endnu ikke var udbedret, og den fugt der blev konstateret i kælderen.

Herudover fremgår det af de geologiske oplysninger, der er på hjemmesiden dingeo.dk, at den gennemsnitlige grundvandsstand er vurderet til at være 0,9 meter, men at den i perioder er i en dybde på kun 0,1 meter. Yderligere fremgår det af samme sted, at ejendommen befinder sig i en lavning, hvorfor der er risiko ved skybrud, samt at befæstningsgraden i området hvilket indebærer, at regnvand har svært ved, at blive afledt fra ejendommen.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi ikke, at vores kundes rådgiver har løftet sin bevisbyrde for, at forholdet i kælderen er en følgeskade af den stikledningsskade, som vi har anerkendt.

Ejerskifteforsikring
Indledningsvis kan vi oplyse, at skimmelsvamp i sig selv kan være en dækningsberettigende skade, men det forudsætter at skimmelsvampen på overtagelsestidspunktet havde en sådan udbredelse og intensitet, at ejendommen ikke kan anvendes som beboelse. Henset til, at forholdet først er anmeldt mere end 9 år efter overtagelsen af ejendommen, finder vi det ikke dokumenteret, at dette er tilfældet i den konkrete sag.

Herudover finder vi det ikke dokumenteret, at der i vores kundes kælder er konstateret mere skimmelsvamp, end hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder, i almindelig god vedligeholdelsesstand og placeret med samme geologi.

Det er således vores opfattelse, at den konstaterede opfugtning med deraf følgende skimmelsvamp er forårsaget af almindelig forekommende grundfugt og opstigende grundvand. Et sådant forhold er ikke omfattet af en ejerskifteforsikring.

At der er opsat forsatsvægge ændre ikke på dette. Vi kan i den forbindelse blandt andet henvise til kendelse nr. 89.018 og 84.934.

Generelt

Hverken villaforsikringen eller ejerskifteforsikringen dækker kundens omkostninger til teknisk rådgiver, medmindre disse har medvirket til sagens løsning. I de konkrete sager har klagerens tekniske rådgivere ikke medvirket til sagen løsning. Endvidere dækker ingen af forsikringerne kundens eventuelle omkostninger til juridisk bistand, og af vedtægterne for Ankenævnet fremgår det endvidere, at hver part bærer egne omkostninger ved sagens behandling i nævnet. Vi vil derfor ikke kunne tilbyde dækning for disse krav."

Klagernes advokat har i brev af 1/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"1. Indledning

…

Jeg skal venligst bemærke, at Ankenævnet skal se bort fra klagers tidligere indlæg. Endvidere skal jeg bemærke, at klagen tillige omfatter klagers ejerskifteforsikring hos Tryg, jf. nedenfor.

…

2. Påstande

2.1. Tryg skal anerkende, at fugten i ejendommen er en dækningsberettiget følgeskade på husforsikringen. I forlængelse heraf, ønskes dækning til fjernelse af fugt og skimmel, så huset igen bliver beboeligt. Samtidig ønskes dækning til udbedring af fliser i kælderen, samt sætningsskader på huset, som ligeledes er følgeskader dækket under husforsikringen. I denne sammenhæng ønsker mine klienter genhusning samt dækning af udgifter til teknisk bistand og dækning af udgifter til … advokaters bistand.

2.2. Subsidiært skal Tryg anerkende, at fugtskaderne i ejendommen er en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen. I forlængelse heraf, ønskes dækning til fjernelse af fugt og skimmel, så huset igen bliver beboeligt. Samtidig ønskes dækning til udbedring af mangelfulde/forkerte konstruktioner, samt udbedring af fliser i kælderen, samt sætningsskader på huset, som ligeledes skyldes de fugtforhold, som er en konsekvens af den mangelfulde og ukorrekte renovering inden ejerskiftet. Endvidere ønskes dækning af udgifter til genhusning samt dækning af udgifter til teknisk bistand og dækning af udgifter til … advokaters bistand.

3. Dækning af skaderne under klagers husforsikring

A. Sagsfremstilling

…

Den 6. april 2017, sendte [advokat], på vegne af klager, brev dateret den 31. marts 2017 (Bilag C), hvori klager anmeldte følgende følgeskader på husforsikringen, på baggrund af de allerede af Tryg anerkendte skader på ejendommens afløbsinstallationer:

'1. Fliser/klinker folder opad og gulv synker sammen.
2. Der er problemer med indeklima og skimmel.
3. Mulig sætningsskade relateret til kælderen.
4. Der er fugt på 1. sal i ejendommen, ligesom toilettet og soveværelset på 1. sal har tegn på indeklima problemer.
5. I annekset er der tydelige spor af fugt på vægge, loft og paneler nede ved gulvet.'

…

B. Anbringender

Trygs afvisninger af dækning af de anmeldte følgeskader underspringer af påstanden om, at der ikke er tilstrækkelig dokumentation for, at de allerede anerkendte skader på kloakken, skulle være

årsag til de følgeskader som ellers øjensynligt, med overvejende sandsynlighed, er foranlediget af netop de vandmængder som bruddene på kloakrøret har udledt.
…
Det bestrides at klager ikke har opfyldt sin bevisbyrde og ikke har dokumenteret, at fugt- og skimmelproblemerne i ejendommen er en følgeskade som er direkte omfattet for husforsikringens betingelser, pkt. 5.4. (bilag L).

Allerede fordi forsikringsbegivenheden i husforsikringens betingelser pkt. 5.4. uomtvisteligt er indtrådt, har klager i denne henseende opfyldt sin bevisbyrde. Klager har i øvrigt dokumenteret, at bruddet på kloakledningen med overvejende sandsynlighed, er hovedårsagen – og dermed den årsag som må lægges til grund – til følgeskaderne med skimmel- og fugtproblemer samt sætningsskader mv. i ejendommen.

Klager har dokumenteret det ovenfor anførte blandt andet ved udtalelser fra fugttekniker … i mail af 6. april 2017 til advokat … (Bilag M), hvoraf følgende kommentar fra … fremgår:

> *'Det er min vurdering at der er flere årsager til fugten, dels er der brud/skader på kloak og dels er forsatsvæggene foran gasbetonydervæggen en medvirkende årsag til fugtophobningen i væggen.'*

Betydningen af sætningens sidste led er tillige afgørende, og behandles under afsnit 4, punkt B.

Herudover har klager dokumenteret, at der er tale om dækningsberettigede følgeskader, ved rapport af 27. april 2017, af fugttekniker, … (bilag K), hvorfra citeres:

> *'Kloakmanden har fundet flere brud/forskudte samlinger som har givet anledning til udtrængen af kloakvand som opfugter omgivelserne.'*

Og,

> *'Brud på kloaken har givet udsivning af vand som har opfugtet konstruktionerne, den indvendige forsatsvæg i kælderen kan ikke håndtere denne opfugtning og er derfor ulovlig i henhold til bygningsreglementet.'*

Samt,

> *'Der ses skimmelvækst på undersiden af gulvtæppet grundet opfugtning fra tidligere kloak skade.'*

Ydermere vurderes det i konklusionen i Trygs egen fugt- og skimmelsvamperapport (bilag I), at:

> *'opfugtningen og skimmelvæksten primært opstår som følge af indtrængen grundfugt – snarere end et kondensrelateret problem.'*

I anerkendelsen af at opfugtningen af kælderen sker nedefra, må i sagens natur også ligge en anerkendelse af kausaliteten mellem udledningen af vand fra kloakbruddet – under jorden – og de fugt og sætningsskader, som den modtagelige bygning lider af.

I forbindelse med det netop anførte henledes opmærksomheden på, at det af Tryg anførte om, at fugtforholdene over området ved bruddet på kloakken, ikke er unormalt højt, ikke uden videre kan lægges til grund, idet der i rapport af 7. februar 2017 af fugttekniker … (bilag J), på side 3 konstateres, at:

> *'Der er målt maksimalt fugtindhold i Kældergulv i linie med kloak.'*

og i referencemålingen anføres det:

> *'Der er forhøjet fugtindhold i gulvet foran varmeanlæg, det er dog lavere end i området hvor der er konstateret brud på kloakledning.'*

Mens sagen har verseret er det ydermere konstateret, at skimmel- og fugtproblemerne har udviklet sig så kraftigt, at der nu også kan konstateres skimmelsvamp på ejendommens stueplan i værelser og på badeværelset, jf. bilag J, side 7-8. I henhold til det ovenfor dokumenterede, må det anses som overvejende sandsynligt, at skimmelsvampen er trukket op igennem ejendommen, som følge af den kraftige opfugtning fra kloakbruddet. Dette illustrerer tillige kausaliteten mellem de mængder vand der er blevet udledt fra kloakbruddet, og de følgeskader som dette har forårsaget. Skaderne på ejendommens stueplan er derfor ligeledes dækningsberettigede som følgeskader under husforsikringen. Såfremt Tryg ikke vil anerkende dette, bør forholdet, herunder årsagen til skimmelvæksten på stueplanet, undersøges.

Sætningsskaderne på ejendommen, samt skaderne ved fliser og klinker som folder opad og synker sammen i kældergulvet såvel som i kælderbadeværelset, må ligeledes anses som værende en overvejende sandsynlig følge af den kraftige opfugtning fra kloakbruddet. Disse skader bør derfor tillige være dækningsberettigede som følgeskader under husforsikringen. Også dette forhold bør Tryg få undersøgt nærmere, såfremt den anførte årsag ikke kan anerkendes.

…

Det bemærkes endvidere, at de indicier som Tryg anfører i sit indlæg af 24. august 2017 som eventuelle årsager til opfugtningen af kælderen, ikke bør tillægges nogen betydning i forhold til konkrete tekniske rapporter og udtalelser. Det må således anses som værende mere sandsynligt, at det er kloakbruddet der har foranlediget de kraftige fugtskader, end de af Tryg anførte geologiske oplysninger mv.

Når Tryg alligevel, modsætningsvist af forsikringens dækningsbeskrivelse og det af klager dokumenterede, vil fraskrive sig ansvaret for følgeskaderne på bygningen, må det pålægges Tryg i henhold til de almindelige bevisregler, konkret at dokumentere og bevise berettigelsen heraf, da forholdet reelt får karakter af en ansvarsfraskrivelse.

4. Dækning af skaderne under klagers ejerskifteforsikring

A. Sagsfremstilling

Klager købte i år 2007 en 'Totalistandsat villa med fuld underetage' jf. Bilag N (salgsopstilling), og klager tegnede i denne forbindelse ejerskifteforsikring hos Tryg jf. Bilag O. I tilstandsrapporten (Bilag P) havde sælger anført 'ved ikke', ved spørgsmålet om dele af bygningen var opført som selvbyg (side 11), men de facto havde sælger selv forestået den istandsættelse af ejendommen og renovering af kælderen, som ejendommen tydeligt blev promoveret ud fra jf. bilag N.

Istandsættelsen og renoveringen skulle imidlertid vise sig at være mangelfuld, og udført i strid med det på tidspunktet for renoveringen gældende bygningsreglement, BR98. Konsekvenserne af den ukorrekte renovering viste sig i år 2016, og den 28. november 2016, dvs. mere end et halvt år inden ejerskifteforsikringens udløb, anmeldte klager til Tryg, at der var problemer med kælderen.

…

B. Anbringender

…

Den fejlagtige renovering af kælderen var tilstede da sikrede overtog ejendommen, og ligeledes var dermed de *skaderisici*, som netop denne fejlagtige renovering nu har forårsaget, i form af fugt og skimmelproblemer mv.
…
Da ejendommens fysiske forhold, ved overtagelsen, har nedsat bygningens brugbarhed nævneværdigt, er forsikringens skadebegreb ligeledes opfyldt jf. også den citerede Ankenævnspraksis nedenfor.
…
Det bemærkes i denne forbindelse, at ejerskifteforsikringens forsikringsperiode er 10 år. Det er således besynderligt, at Tryg gentagne gange bemærker, at klagers anmeldelse skete mere end 9 år efter overtagelse af ejendommen. Faktum er, at anmeldelsen skete indenfor forsikringsperioden, og såfremt anmeldelsestidspunktet herudover skulle tillægges betydning, ville forsikringsperiodens dækningstid være illusorisk.

Idet skaderne har været skjulte, jf. også nedenfor, har klager anmeldt forholdet så snart dette kunne konstateres, og det bør ikke lægges klager til last, at der i nærværende tilfælde er tale om skader som er svære at opdage.

Som anført ovenfor under afsnit 3, er det overvejende sandsynligt, at kloakbruddet har været årsag til den fremtrædende opfugtning af kælderen og de dertilhørende skader.

Det må samtidig anerkendes, at ejendommens kælder mv. har været mangelfuldt og forkert konstrueret siden klager overtog ejendommen. Følgeskaderne fra kloakbruddet har således synliggjort de skjulte omstændigheder, at kælderkonstruktionen mv. har været mangelfuld og modtagelig overfor fugtskader allerede siden klagers overtagelse af ejendommen. Forholdet er derfor ligeledes dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

At renoveringen er udført forkert fremgår endvidere direkte af rapport af 7. februar 2017 fra … v/ fugttekniker … (bilag J), hvori det anføres i konklusionen på side 10, at;

> *'De forsatsvægge der er etableret er ikke beskrevet korrekt i tilstandsrapporten hvor de burde have været beskrevet med K3 i henhold til Håndbog for byggesagkyndige. Bygningsreglementet i kapitel 6.1 stk. 1 siger: 'Bygninger skal opføres, så der under den tilsigtede brug af bygningerne i de rum, hvor personer opholder sig i længere tid, kan opretholdes et sundheds- og sikkerhedsmæssigt tilfredsstillende indeklima'. De fundne forhold findes ikke at leve op til dette krav i bygningsreglementet. Forsatsvæggene er etableret af forrige ejer og derfor omfattet af bygningsreglementets krav om fugt. 'Bygninger skal udføres så vand og fugt ikke medfører skader eller brugsmæssige gener, herunder forringet holdbarhed og utilfredsstillende sundhedsmæssige forhold'. 'Bygninger skal sikres mod skadelig akkumulering af kondensfugt som følge af fugttransport fra indeluften. Bygninger skal desuden sikres mod opsugning af fugt fra undergrunden.' De besigtigede konstruktioner lever ikke op til disse krav, hvilket TRYG er enig i (se deres konklusion).'* (mine fremhævninger).

På samme måde konkluderes det på side 12 i … rapport af 27. april 2017 ved den fornyede gennemgang (bilag K), at;

> *'Der konstateret konstruktioner i kælderen som ikke lever op til bygningsreglementets krav vedrørende fugt og brand, der er konstateret brud på kloak, skader efter rotter og kloak som ikke er udført i henhold til afløbsnormen.'*

At disse forhold er skyld i de omfattende fugt- og skimmelproblemer fremgår blandt andet af kommentaren i bilag M fra fugttekniker …;

> *'dels er forsatsvæggene foran gasbetonydervæggen en medvirkende årsag til fugtophobning i væggen.'*

Ligeledes fremgår det samme af Trygs fugt- og skimmelsvamperapport af 19. december 2016 (bilag I), hvori det udtrykkeligt anføres på side 3, at skimmelproblemerne er vandskaderelaterede samt at de etablerede forsatsvæggene og spånpladegulve ikke burde være opført;

> *'Analyseresultatet af støvprøver og skimmelundersøgelsen viser, at der i kælderen er fundet skimmelarter, som tilhører kategorien af såkaldt vandskaderelaterede skimmelsvampe. Efter en samlet vurdering skal vi derfor anbefale, at forsatsvæggene samt spånpladegulvene fjernes og kasseres.'* (mine fremhævninger).

Af samme rapports side 6 kan udledes, at skimmelproblemerne har været skjulte, idet der fandtes skimmel på bagsiden af gipspladen og bagved forsatsvæggene. Det samme følger af rapportens konklusion på side 7, hvori det anføres;

> *'I kælderen har vi derimod fundet indikation på, at der kan være skjulte områder med skimmelvækst. De arter af skimmelsvampe som er fundet i kælderens støv og fra prøveudtagningsstederne viser, at der er tale om skimmelsvampe som tilhører gruppen af vandskaderelaterede skimmelsvampe.'* (mine fremhævninger).

Endelig konstateres der ligeledes skimmelproblemer i ejendommens kælder i Trygs besigtigelsesrapport af 30. november 2016 (bilag H), hvori det anføres at der ses tydelig skimmel på spunplade, hvor vandstik kommer igennem fundamentet (side 6).

Særligt vedrørende ejendommens badeværelser bemærkes det, at disse – både i kælderen og på stueplan, også er opført forkert jf. bilag J, side 4, hvorved anføres vedrørende badeværelset i kælderen;

> *'Vægge i bruseniche er tydeligt ramt af skimmel og på ydervæg er der lavet en forsatsvæg i organiske materialer hvor der er opsat fliser på, dette er ikke en korrekt løsning i henhold til SBI og bygningsreglementets krav til vådrum.'*

Samt bilag J, side 8 vedrørende loftet i badet i stueplan;

> *'Der ses skimmelvækst i loftet, rummet er udstyret med mekanisk fugtstyret ventilation, der er mistanke om at vådrummet ikke er udført i korrekt materialet.'*

Der er således ingen tvivl om, at ejendommen er hårdt angrebet af skimmel og andre fugtrelaterede problemer, og at denne sårbarhed kan skyldes de mangelfulde og forkerte metoder der er anvendt ved renoveringen.

Som anført ovenfor under afsnit 3, pkt. B, er der ydermere konstateret skimmel- og fugtproblemer i værelser på ejendommens stueplan jf. bilag J, side 7. Det må hertil anses som overvejende sandsynligt, at den forkerte og mangelfulde renovering af kælderen tillige er skyld i disse gener, og da skaderisikoen derfor var tilstede ved overtagelse af ejendommen, bør udbedring af disse forhold også dækkes under klagers ejerskifteforsikring. Såfremt Tryg ikke vil anerkende dette, opfordres de til, som også anført under afsnit 3, pkt. B, at få undersøgt årsagen til skimmel- og fugtproblemerne i ejendommens stueplan nærmere.

Udover skimmel- og fugtproblemer er der i ejendommen også konstateret indtrængende rotter, som formentlig skyldes, at kloakslutningen i kælderen heller ikke er udført korrekt. Dette fremgår af citatet på side 12 i … rapport af 27. april 2017 (bilag K);

> *'der er konstateret brud på kloak, skader efter rotter og kloak som ikke er udført i henhold til afløbsnormen.'* (mine fremhævninger),

Udbedring af dette forhold bør således tillige være dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

Endelig formodes herudover, at ejendommens terrændæk sandsynligvis er konstrueret forkert, og at dette er årsagen til blandt andet det tilbagevendende problem, med fliser og klinker der løfter sig fra kældergulvet, samt opfugtningen i øvrigt. Såfremt Tryg ikke vil anerkende dette, bør disse to forhold tillige undersøges.

Som det fremgår af det ovenfor anførte, er det de metoder der er anvendt ved renoveringen af kælderen, som er i strid med bygningsreglementet. Når Tryg på side 2 i sin afgørelse af 11. januar 2017 (bilag Q) afviser, at skaderne er dækket af ejerskifteforsikringen, fordi; *'Der er tale om en kælder fra 1961, som er bygget efter datidens almindelige byggereglementer, hvor der ikke var krav til fugtsikring'*, er dette således en fejlagtig slutning, jf. også AK.87.289 omtalt nedenfor.

Når Tryg videre anfører, at selv om kælderen 'evt.' bliver renoveret, kan der fortsat forekomme opstigende og indtrængende grundfugt i kælderens konstruktioner, lader det til, at Tryg også her overser det springende punkt: Det ikke er kælderens faste konstruktioner der forårsager de fugtrelaterede skader, men derimod de af sælger opsatte forsatsvægge og spånplader på gulvet.
…
At det er de ved renoveringen anvendte konstruktioner, og ikke selve bygningens originale vægge, der er årsag til fugt- og skimmelproblemerne, ses også tydeligt på følgende billeder:

(Kompakt isolering bag forsatsvæg, med manglende ventilation og skimmel til følge.)
(Råd i træskelet i forsatsvæg. Formentlig på grund af anvendelse af ikke-trykimprægneret træ.)

Som det fremgår har sælger selv forestået renoveringen af kælderen inden salget, og i denne forbindelse er ejendommen solgt som 'Total-istandsat villa med fuld underetage' jf. salgsopstillingen (bilag N). Ydermere fremgår det af salgsopstillingens side 2, at;

> *'Underetagen er indrettet med stort bryggers/vaskerum med rigtig god plads, lys fordelingsgang der fungere som walk-in -closet med hylder opbygget i hvidmalede multiplader (gasbeton). Herfra er der adgang til flot nyt badeværelse med brus – ligeledes med rustikke fliser og gulvvarme. Yderligere godt kontor og for enden af gangen to store og lyse disponible rum – i dag 'soveværelser.'* (mine fremhævninger).

Billedet fra salgsopstillingen vidner tillige tydeligt om, at ejendommen blev solgt med forudsætning om, at kælderen var egnet til længerevarende ophold:
…
Som anført ovenfor formodes det, at ejendommens terrændæk sandsynligvis er konstrueret forkert, med opfugtning og andre skader til følge. Det bemærkes i denne forbindelse, at det, udover af salgsopstillingen, tillige fremgår af tilstandsrapportens side 17 (bilag P), at der er gulvvarme i kælderen.

I relation hertil henvises til AK.87.289, hvor forsikringstageren fik medhold i, at skader fra opstigende grundfugt i terrændæk, skillevægge og forsatsvægge samt skimmelvækst skyldtes, at terrændækkonstruktionen var udført forkert. I sagen udtalte nævnet:

> *'Nævnet finder, at klageren i en situation som den foreliggende, hvor kælderen kort før overtagelsen er ombygget med indlæggelse af gulvvarme, og hvor den fremstår som renovereret i nutidig standard, ikke skal affinde sig med, at kælderen alene bliver bedømt efter en 1968-standard. Efter nævnets opfattelse må det således antages, at der i huse, som er tilsvarende med klagers, findes isolering og kapillarbrydende lag, når et kældergulv forefindes med gulvvarme. Nævnet finder det herefter bevist, at det anmeldte forhold vedrørende terrændækkonstruktionen er et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse. Nævnet finder, forholdet derfor udgør en dækningsberettiget skade.'* (Mine fremhævninger).

Da situationen i nærværende sag er nærmest identisk med AK.87.289-sagen, bør resultat her være det samme. Nemlig dækning under ejerskifteforsikringen.

Klager må ydermere på baggrund af disse omstændigheder anses som havende en berettiget forventning om, at kælderen kunne bruges som opholdsrum, og dermed en berettiget forventning om, at kælderen ligeledes opfyldte de sundheds- og sikkerhedskrav som var foreskrevet i det gældende bygningsreglement.

Hertil henvises til Ankenævnets praksis i AK. 73.062 …

…

Det bemærkes endelig, at der i praksis lægges stor vægt på, om skaderne eller de pågældende skaderisici måtte fremgå af tilstandsrapporten. I nærværende sag er der intet i tilstandsrapporten (bilag P) der frembyder et indtryk af, at ejendommens konstruktioner skulle være modtagelige overfor de nu aktuelle skader. Forholdet er således endvidere dækningsberettiget af denne årsag.

…

6. Generelle bemærkninger

…

B. Dækning af udgifter til teknisk bistand

De tekniske rapporter har i sig selv være nødvendige skridt imod sagens løsning, og det kan endnu ikke, som det anføres af Tryg, fastslås om disse har medvirket til sagens løsning. For at klager har kunne dokumentere sine krav har den tekniske rådgivning været nødvendig. Deri ligger i sig selv en medvirken til sagens løsning.

Når det, som det eksplicit fremhæves af Tryg, følger af Forsikringsaftalelovens § 22, at sikrede skal tilvejebringe alle tilgængelige oplysninger, om forhold som kan være af betydning for bedømmelsen af forsikringsbegivenheden mv., må det også været berettiget at sikrede får godtgjort disse udgifter.

Ydermere er der direkte hjemmel til dækning af udgifter til teknisk bistand i husforsikringsbetingelsernes pkt. 5.4 (bilag L):

> *'Derudover dækker forsikringen: Udgifter til at finde fejlen eller utætheden, hvis det er aftalt med os.'*

C. Dækning af udgifter til advokatbistand

Udgifterne til juridisk bistand, ønskes dækket i medfør af Forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, 1. pkt. Klager har, i henhold til lovbestemmelsen og Ankenævnets praksis, krav på at få dækket rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand i forbindelse med den udenretlige opgørelse af erstatningskravet, som er af større omfang og kompliceret beskaffenhed. Det bemærkes herved, at det ikke er arbejdet med forelæggelsen for Ankenævnet der søges dækket, men derimod den omfattende indledende opgørelse og fremsættelse af kravet imod Tryg.

…

D. Dækning af udgifter til genhusning mv.

…

Der er således klar hjemme i både ejerskifteforsikringen og husforsikringen til dækning af udgifter til genhusning mv.

E. Grænseværdier og konsekvenser ved skimmelsvamp

Som det fremgår ovenfor af afsnit 3 og 4, er klagers ejendom hårdt angrebet af skimmelsvamp. Situationen er til stor gene for klager og udgør sågar en decideret sundhedstrussel for de personer som opholder sig i ejendommen.

I henhold til Sundhedsstyrelsens vejledning for personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp (bilag W) side 17, anses, selv i rum som ikke anvendes til ophold, kun 'mindre områder op til nogle håndfladers størrelse med fugt/skimmel' som bagatelagtigt. I opholdsrum må grænsen være endnu mindre.

Da fugt- og skimmelproblemerne i nærværende situation langt overstiger denne bagatelgrænse, henstiller klager til, at sagens alvor og sundhedsskadelige karakter tages i betragtning. Som situationen er nu, oplever klager både luftvejsgener, hovedpine og træthed mv., som følge af den omfattende skimmelsvamp jf. også Sundhedsstyrelsens vejledning (bilag W) side 12-14."

Selskabet har i mail af 5/12 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vedrørende Villaforsikringen

…

Vedrørende det første led i kundens argumentation finder vi det fortsat ikke dokumenteret, at der er tale om en følgeskade efter rørbruddet anmeldt den 11. november 2016. I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at vores kunde også 3 år forud for anmeldelsen af rørbruddet, havde anmeldt fugt i kælderen.

Endvidere henledes nævnets opmærksomhed på det tidligere fremførte vedrørende geologien for ejendommen. Dette er nærmere oplyst på hjemmesiden dingeo.dk.

…

Endvidere henledes nævnets opmærksomhed på, at der ved fugtmålinger umiddelbart over brudstedet ikke kunne konstateres nævneværdig opfugtning.

Vi må derfor fastholde, at vores kunde ikke har løftet sin bevisbyrde for, at der er tale om en følgeskade efter de dækkede rørbrud.

Vedrørende ejerskifteforsikringen.

Der er tale om et gasbetonhus fra 1961. Vi finder det ikke dokumenteret, at det vedligeholdelsesarbejde, der er foretaget ved ejendommen har haft en sådan karakter, at det krævede en bygge-

tilladelse. Det kan af byggesagsakterne på Weblager.dk konstateres, at der ikke er søgt eller givet byggetilladelse til ændringer af kælderen. Det er derfor fortsat vores opfattelse, at kælderen skal sammenlignes med en kælder på et gasbetonhus fra 1961, samt at Byggereglementer efter 1961 ikke finder anvendelse i sagen. I henhold til bygningsreglementerne finder disse anvendelse når byggeriet eller renoveringen kræver en byggetilladelse efter Byggelovens § 2.

Vi finder det således fortsat ikke dokumenteret, at den fugt eller skimmelsvamp, der er konstateret i ejendommen afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at fugten eller skimmelsvampen havde et sådant omfang på overtagelsestidspunktet den 1. juni 2007, at det i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Vedrørende advokatomkostninger
Det er fortsat vores opfattelse, at advokatens medvirken i sagen forud for ankenævnssagen ikke har medvirket til en løsning af sagen eller en ændret holdning til sagen. Vi vil derfor ikke kunne tilbyde dækning for advokatomkostningerne forud for sagens indbringen for nævnet.

I relation til omkostninger under sagens behandling i nævnet, henledes opmærksomheden på, at i henhold til nævnets vedtægter bærer hver part egne omkostninger for sagen behandling i nævnet. Vi må derfor fastholde, at vi ikke vil kunne tilbyde dækning for eventuelle advokatomkostninger ved sagens behandling."

I brev af 14/1 2019 fra klagernes advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Indledning
…
Jeg henstiller til, at sagen i det videre forløb prioriteres, da min klient har syge børn på grund af skimmelsvampskaderne på ejendommen.
…
2. Påstande
Påstandene i klagers indlæg af 1. november 2017 fastholdes og det bemærkes særligt, at skaderne på ejendommens anneks også er indeholdt i klagers påstande jf. det nedenfor anførte i afsnit 4.A og 5.A. Ydermere bemærkes det, at følgeskader fra rotter også ønskes dækket under klagers husforsikring jf. nedenfor i afsnit 4.1.

Som mere subsidiær påstand tilføjes:
2.1. Tryg skal genoptage sagsbehandlingen og skal bekoste en undersøgelse ved en bygningssagkyndig og – på baggrund af den byggesagkyndiges rapport – tage stilling til, i hvilket omfang der er dækning for skaderne i klagers primære og subsidiære påstand.

3. Forværrede og ikke udbedrede skader samt sygdomstegn hos klager
Imens nærværende sag har været i bero for at få Tryg til at dække udgifterne til syn og skøn på ejendommen, er skaderne på ejendommen, herunder opfugtningen og skimmelvæksten, blevet væsentlig forværret. Nedenfor oplistes og illustreres blot nogle af de gener, som klager oplever på grund af den alvorlige opfugtning og skimmelvækst på ejendommen:

- Opfugtningen og skimmelvæksten øges, og det kan flere steder konstateres, at skimmelsvampen gror kraftigt. Sorte plamager af skimmelsvamp fremtræder tydeligt på kældergulvet, i spær og husmur samt i vindueskarme og lofter på 1. sal.
- Fliserne i vaskerummet buler og viser tendens til at rejse sig på samme måde som ved skaden i 2013 som Tryg dækkede.
- På badeværelsesgulvet i kælderen samles betydelige og stigende mængder vand.
- Lugtgenerne i kælderen er tiltagende.
- Pærerne i lamperne i kælderen springer oftere end pærerne i den øvrige del af huset. Klager har fået målt spændingen i huset og problemet skyldes ikke tilførelse af for kraftig strøm til installationerne. Den kraftige opfugtning af kælderen formodes derfor at være årsag til problemet.
- Der er flere revner i murværket end tidligere, og de revner sig tidligere kunne konstateres, er blevet dybere.

(soveværelsesvindue på 1. sal)
(råd og svamp bag åbning i forsatsvæg i kælder)
(gennemvædet og svampeangrebet kældergulv)
(vand på badeværelsesgulv i kælder)
(fliser i vaskerummet buler opad, og er ude af vater)
(murværket slår lange og kraftige revner flere steder)

Samtidig har klager en stærk formodning for, at der er utætte afløbsrør i jorden – der er direkte dækket under klagers husforsikring – som ikke er udbedret, og som forværrer opfugtningen af ejendommen.

Opfugtningen og skimmelvæksten i ejendommen har nu medført konkrete symptomer og decideret sygdom hos klagers familie.

Klager kan på dette sted ikke undlade at bemærke, at tilstandenes væsentlige forværring på blot et år, bekræfter klagers synspunkter om, at det enten er udledningen af kloakvand eller den fejlagtige renovering, som overvejende sandsynligt må være årsag til den pludselige forekomst af massiv opfugtning og skimmelvækst.

3.1. Tryg bør udbedre utætte rør/stikledninger samt følgeskader heraf
Tryg bør anerkende, at fugten i ejendommen er en dækningsberettiget følgeskade af rørskaderne og erstatte udbedringen af såvel bidragende som endnu ikke udbedrede rørskader, samt alle relevante følgeskader heraf i et nødvendigt og tilstrækkeligt omfang, jf. også i det hele klagers argumentation i relation til husforsikringen.

Med *'nødvendigt og tilstrækkeligt omfang'* mener vi, at klager skal stilles som om rørskaderne ikke var indtrådt.

Da skaderne i kælder og anneks er forværrede, ønsker klager, at Tryg genbesigtiger skaderne.

Jeg vil herudover bede Tryg deltage i et møde på ejendommen efter genbesigtigelsen, hvor vi forhåbentlig – gennem en direkte dialog – sammen kan finde en for klager acceptabel løsning på uenigheden, som måske kunne afslutte skadesagerne. Vi venter på svar fra Tryg på forespørgslen,

og korrespondance herom foregår sideløbende med nærværende sag, som ønskes fortsat. Ikke udbedrede bidragende rørskader ønskes udbedrede.

Der ønskes denne gang en gennemgribende undersøgelse for yderligere utætheder, hvor såvel afløb, rørsystem til vand og varme (rørsystem bør trykprøves 24 timer for at sikre, at der ikke er flere utætheder), kloakrør og brønde undersøges for yderligere skader, foretaget af f.eks. … Lækagesporing. Tryg bedes herved tilkendegive, om de kan godkende og vil dække, at en sådan undersøgelse foretages?

Det er væsentligt for klager, at der benyttes eksterne sagkyndige til undersøgelsen og ikke Trygs eget håndværkernet, idet Trygs håndværkernet tilsyneladende ikke har formået at afdække situationen over lækagerne på ejendommen, da der fortsat kan konstateres utætheder ved kloakledning, efter at Trygs egne undersøgelser er foretaget. At undersøgelserne skal foretages eksternt er ligeledes helt i tråd med Ankenævnets egne anbefalinger i brev fra den 11. juni 2018.
…

3.2. Tryg bør henvise til den eller de dækning(er), som stiller forbrugeren bedst

Det må i øvrigt være op til Tryg, at se forsikringsbetingelserne igennem og søge efter den eller de dækning(er), der stiller min klient bedst. Som forbruger er min klient uden videre indsigt i, hvad der kan være omfattet af de forskellige forsikringer hos Tryg, så Tryg er nærmest til at være behjælpelig med dette.

Om det er hus- eller ejerskifteforsikringen eller begge forsikringer, der skal dække, må således være en vurdering, som Tryg bør foretage, når der sker anmeldelse af skader. Når der løbende fortsat opstår utætheder, bør Tryg betale for en tilbundsgående undersøgelse, der afdækker situationen tilstrækkeligt, så skaderne kan bringes til ophør. Endvidere er der som tidligere beskrevet væsentlige følgeskader, som også bør dækkes.

Jeg venter nu på, dels resultatet af forsøget på at få en konstruktiv løsningsorienteret dialog med Tryg, dels resultatet af klagen til jer, som desværre må fortsætte, så længe Tryg ikke vil indgå i en konstruktiv løsningsorienteret dialog omkring en eventuel løsning af sagen, som er acceptabel for begge parter.

4. Dækning af skaderne under klagers husforsikring

Særligt til Trygs indlæg af 5. december 2017 skal klager bemærke følgende:

Klagers anmeldelse til Tryg 3 år forud for anmeldelsen af rørbruddet i 2016 angik ikke, som anført af Tryg, *'fugt i kælderen',* men var derimod en anmeldelse af, at 'fliser i kælderen bulede opad'. Under anmeldelsen blev det blot mistænkt, at skaden skyldtes fugt, mens Tryg selv konstaterede, at skaden måtte skyldes utilstrækkelig klæbning af klinken, formentlig på grund af manglende rengøring af pudslaget før lægning. I øvrigt blev skaden anmeldt under klagers ejerskifteforsikring og ikke husforsikringen. Trygs rapport af 8. april 2013 vedrørende skaden er fremlagt som bilag V.

Det af Tryg anførte, om at der ved fugtmåling umiddelbart over brudsteder ikke kunne konstateres nævneværdig opfugtning bestrides i øvrigt, da det, som også anført på side 4 og 5 i klagers indlæg af 1. november 2017, følger direkte af den tekniske rapport af 7. februar 2017 (bilag J, side 3), at fugtniveauet i gulvet er højere i linjen med kloakken.

Til det i klagers eget indlæg af 1. november 2017, skal jeg supplerende bemærke følgende:

17. 91042

Tryg anerkendte i marts 2017, som dokumenteret ved bilag B, dækning af to brud på kloakledningen under husforsikringen, og der har på ejendommen været konstateret mindst fem lækager fra kloakken, jf. nærmere nedenfor.

Efter dækningstilsagnet på de to kloakskader konstaterede klager, at der var en forekomst af rotter. Rotterne var trængt ind i bygningens kælder og herudover var der fortsat en fugtophobning ud over, hvad klager med rette kunne forvente samt kraftige lugtgener. Disse forhold gjorde klager Tryg opmærksom på i perioden marts-april 2017.

Dette afstedkom en anerkendelse af endnu en utæthed på kloakledningen.

Det er min opfattelse, at når der over en længere periode tilføres mere vand til bygningen end blot den almindelige forventelige grundfugt, så kan balancen mellem, hvor meget bygningerne kan håndtere via almindelig rengøring og daglig udluftning tippe og give skader, hvilket er sket i klagers kælder og anneks.

I et hus fra år 1961 *kan* der forekomme opstigende grundfugt. Det er ikke det samme som, at der rent faktisk sker en opstigende grundfugt under normale omstændigheder i enhver bygning fra denne alder.

Endvidere kan en fugtopstigende grundfugt også ske i yderst begrænset omfang og af den grund være uden reel betydning for kælder og anneks. Opmærksomheden henledes på, at klager har beboet bygningens kælder i en længere årrække, før rørskaderne konstateredes, og hvor der ikke har været en sundhedsskadelig forekomst af skimmel i kælder og anneks.

Såvel sælger som klager har kunnet benytte kælderen til beboelse gennem en del år uden fugt- og skimmelproblemer. At kælderen ikke er godkendt til beboelse er irrelevant, når det er et faktum, at den er blevet benyttet til beboelse gennem en årrække, uden at der har været fugt- og skimmelproblemer i kælderen. Vi henviser til bilag N, salgsopstillingen, hvoraf det fremgår, at der er beboelse i kælderen.

Vi henviser ligeledes til bilag P, tilstandsrapporten, hvori der ikke er beskrevet fugtrelaterede skader i kælderen. At der ikke blev beskrevet fugtrelaterede skader i tilstandsrapporten for kælder og anneks støtter mit synspunkt om, at situationen primært skyldes de mange utætheder på kloakrør, der er opdaget løbende.

Den omstændighed at opfugtningen og skimmelvæksten er blevet væsentligt forværret på blot et år bekræfter også det synspunkt, at det er udledningen af kloakvand, som overvejende sandsynligt må være årsag til den pludselige massive opfugtning og skimmelvækst. Ejendommen er som tidligere anført fra 1961, og når der efter så mange år på samme sted, pludselig opstår omfattende skader ejendommen, da må disse skader i sagens natur udspringe af en ny omstændighed/årsag – her vandet fra kloakbrudene.

…

Der kan og formodes, jf. afsnit 3, muligvis at være flere uopdagede utætheder i rør, afløb og brønde, da rør, stikledninger, afløb og brønde er af ældre dato. Derfor foreslår vi en samlet fuld undersøgelse, betalt af Tryg, udført hurtigst muligt, så klager ikke får udstrakt forløbet efter konstatering af rørskader ad flere omgange.

Min klient **opfordrer** Tryg til at udlevere dokumentation i form af fakturaer for samtlige udbedringer foretaget i forbindelse med de to anerkendte rørskader og for udbedrede følgeskader.

Tryg har tidligere henvist til et 'fakta-ark' fundet på internettet på dingeo.dk, hvor det fremgår, at grunden ligger i en lavning og er i risiko for at blive oversvømmet ved regn. Klager har ikke anmeldt en skade på grund af oversvømmelse, men derimod kloakskader og naturlige følger af kloakskader. Allerede af den grund er arket ikke relevant for skadesagen.

Trygs byggetekniske afdeling (bilag I) beskriver i øvrigt blandt andet kælderen som:

'(. . .) en høj kælder, indrettet med gode anvendelige rum (. ..)'.

Der er således tale om en for alderen god anvendelig kælder, der har været beboet i en lang årrække uden det har givet udfordringer, forud for de konstaterede, beskrevne utætheder i rør og stikledninger.

4.1. Særligt om følgedækning af rotteskader

Supplerende til det i klagers indlæg af 1. november 2017 anførte, ønsker klager, på baggrund af nedenstående, rotteskaderne på ejendommen dækket som følgeskade under husforsikringen.

Jeg henviser til f.eks. mail fra den 11. april 2017 fra Trygs taksator (bilag D). Her forklarer taksatoren til klager, i mailens 6. afsnit, uagtet at der er trængt rotter ind i beboelsesbygningen via en skade på kloakledningen, at der kan konstateres en større åbning i afløbsinstallationen, og i afsnit 7 godkender taksatoren udbedringen af åbningen. Uanset om Tryg dækker kloakskaden, så skriver taksatoren videre, at der er tegn på rotter, men at forsikringen ikke dækker lugtgener, fjernelse af ekskrementer og lignende. Tryg vil således alene anerkende utætheden, men ikke det sundhedsskadelige rotte angreb på grund af den dækkede kloakskade, fordi min klient ikke – dengang – havde tegnet en udvidet dækning, 'Mere tryghed'.

Jeg mener ikke, at afgørelsen fra Tryg er hverken rimelig eller rigtig.

Der er tilsyneladende utætheder inden- og udenfor bygningen samt herudover også i de endnu ikke afdækkede mulige utætheder i det øvrige ledningsnet. I hvert fald er en af utæthederne i kloakledningen, hvor rotterne er trængt ind, i en rørkasse som således umiddelbart må være en del af bygningen. Der er således ikke for denne utætheds vedkommende tale om en stikledning, fordi stikledningen er 'røret' fra indførsel i bygningen og frem til hovedledningen.

Inden for bygningen (fra indførsel i bygningen og videre ind i bygningen) henhører derfor under skjult rørskade i forsikringsbetingelserne. Der er således både kloakskader inden- og udenfor.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes 14G9 (bilag L), punkt 5.3 om Skjulte rør- og kabelskade:

'Forsikringen dækker skader som følge af:
• utætheder i skjulte rørinstallationer'
'Derudover dækker forsikringen:
• udgifter til at finde fejlen eller utætheden, hvis det er aftalt med os.
• følgeskader på bygninger efter en dækket utæthed eller fejl.' (min fremhævning).

I formuleringen af, hvad forsikringen ikke dækker anføres *'lugtgener, fjernelse af ekskrementer og lignende'.* Her må der naturligvis være tænkt på de ekskrementer, der kommer naturligt fra kloakledningen i forbindelse med, at bygningen bebos af mennesker, som kan trænge ud, hvis der opstår et brud på kloakafløb. Klager kan ikke umiddelbart tolke formuleringen anderledes, da det ikke fremgår nogen steder i afsnittet, at det er skadedyrsangreb som Tryg ønsker at undtage risikoen for på husforsikringen.

Hvis formuleringen skulle forstås anderledes, kunne Tryg have beskrevet dækningsomfanget mere præcist/klart, så det ikke kunne misforstås. Dette støttes af, at det er almindeligt, at rotteangreb er dækket af de fleste husforsikringer, når de er en følge af rørbrud.

Her henviser jeg til selvsamme forsikringsbetingelser hos Tryg, afsnit 5.2.2 om anden pludselig skade under afsnittet om, hvad der ikke er omfattet. Her har Tryg netop præciseret, at skader som følge af dyr ikke er dækket.

Jeg vil mene, at her bør koncipistreglen gælde. Den som har formuleret forsikringsbetingelserne må bære risikoen i tilfælde af uklarhed i den formulering, som er forfattet.

I Henning Jønssons bog 'Husejerforsikring og Ejerskifteforsikring', 3. udgave, side 123, henviser Jønsson til kendelse 32.548 fra Ankenævnet for Forsikring, hvor Ankenævnet pålægger selskabet at erstatte rotteangreb i forbindelse med en kloakskade som en følgeskade. Kendelsen er ikke tilgængelig i Ankenævnets database og kan ikke vedlægges. Jønsson gør særskilt opmærksom på vandskaden fra det udsivende vand som værende den største udgift, og at rotter er en almindeligt forekommende følge af rørbrud.

Dette holdt op imod Ankenævnets udtalelse i kendelse 71.023 om, at rotter i sig selv konstituerer en skade, bør medføre dækning fra enten ejerskifte- eller husforsikringen.

Afslutningsvist skal det i øvrigt bemærkes, at den rottespærre som Tryg kulancemæssigt meddelte dækning til og fik etableret medio 2017 jf. bilag D, i sin tid er blevet monteret forkert, hvilket klager har fået bekræftet af både kommunen og egen kloakfagmand. Tryg vil imidlertid ikke anerkende at rottespærren sidder forkert, og også dette problem forsøger klager fortsat at få Tryg til at anerkende, således at rottespærren kan etableres korrekt, og klagers kloakfirma kan komme ordentligt til rørene.

4.A. Særligt om dækning af skaderne på ejendommens anneks under husforsikringen
Det skal herved særligt bemærkes, at skaderne i form af fugt og skimmel på vægge, lofter og paneler nede ved gulvet i ejendommens anneks, også ønskes dækket og udbedret under klagers husforsikring.

Dækningen ønskes på baggrund af de ovenfor anførte betragtninger samt det supplerende nedenfor:

… Advokater sendte, på vegne af klager, brev af 31. marts 2017 (bilag C) til Tryg, hvori klager anmeldte følgeskader på husforsikringen, på baggrund af de allerede anerkendte rørskader. I dette brev fremgår det, at også annekset, der ligger tæt på hovedbygningen, er ramt af en atypisk opfugtning og skimmel.

Det er således overvejende sandsynligt, at vandet fra rørskaderne også har fået fugtbalancen til at tippe i ejendommens anneks, hvorfor der over de seneste år er opstået en ekstraordinær opfugtning af annekset, som har udviklet sig til omfattende og alvorlig skimmelvækst.

Som det fremgår af dette klip fra Google, ligger annekset tæt på hovedbygningen: …

Den omstændighed, at ejendommens anneks ligger tæt ved hovedbygningen, samt den omstændighed, at vandets veje er uransagelig, betyder, at de store mængder vand, som kloakbrud over længere tid udleder, sagtens kan opfugte et areal af en sådan størrelse, at også annekset er blevet udsat for en ekstraordinær opfugtning som følge af kloakbruddene.

De betragtninger, som er gjort gældende ovenfor og i klagers indlæg af 1. november 2017 vedrørende husforsikringen, gør sig således tillige gældende for fugtskaderne på ejendommens anneks.

5. Dækning af skaderne sekundært under klagers ejerskifteforsikring
Særligt til det af Tryg i indlægget af 5. december 2017 anførte, skal klager bemærke følgende:

Klager fastholder, at kælderen skal bedømmes efter standarden på renoveringstidspunktet jf. udtrykkeligt Ankenævnets egen kendelse 87.289 som er citeret og fremhævet i klagers indlæg af 1. november 2017, og klager finder det igen nødvendigt at understrege, at også *skaderisici* som var tilstede da sikrede overtog ejendommen, er dækket af ejerskifteforsikringen.

Endelig vækker det forundring hos klager, hvis Tryg som bemærket virkelig mener, at man ikke finder det dokumenteret, at fugten og skimmelsvampen i ejendommen afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Således skulle samtlige ejendomme fra 1961 være ubeboelige på grund af omfattende skimmelsvamp.
…
5.A. Særligt om dækning af skaderne på ejendommens anneks under ejerskifteforsikringen
Det skal herved bemærkes, at skaderne i form af fugt og skimmel på vægge, lofter og paneler nede ved gulvet i ejendommens anneks, også ønskes dækket og udbedret under klagers ejerskifteforsikring.

Som anført ovenfor er også ejendommens anneks blevet renoveret af den tidligere ejer på en fejlagtig måde, og det synes derfor også overvejende sandsynligt i relation til ejendommens anneks, at såfremt fugtskaderne ikke findes at skyldes den kraftige opfugtning af ejendommen på grund af kloakskaderne, da må skaderne skyldes fejlkonstruktionen af gulv og vægge.

6. Anbringender til støtte for den mere subsidiære påstand
I nærværende sag er der, som det fremgår af tidligere indlæg og fremlagte bilag, blevet udarbejdet et omfattende antal tekniske rapporter. Den omstændighed, at disse rapporter på nogle områder divergerer i deres beskrivelse og konklusion på de faktiske omstændigheder, bør imidlertid ikke komme klager til last, da der efter klagers overbevisning ikke er tale om et bevisstyrkespørgsmål, men derimod blot divergerende, faktiske oplysninger på grund af vanskelige tekniske vurderinger.

Klager har som bekendt brugt betydelige kræfter og tid på at få nærværende sag belyst tilstrækkeligt, herunder ved sag ved Ankenævnet for Forsikring omkring retshjælpsdækning til syn og

skøn således, at afgørelsen – som vil have vital betydning for klager – kan blive truffet på et tilstrækkeligt og objektivt oplyst grundlag.
…
Klager ønsker således som minimum blot en uafhængig sagkyndig til at vurdere spørgsmålene omkring de omtvistede faktiske omstændigheder, således at klager ikke skal leve i sundhedsskadelige forhold på grund af tekniske rapporter og konklusioner, som ikke er overensstemmende på alle punkter, fordi de tekniske vurderinger i sagen er vanskelige. Dette ønske hos klager er da også i tråd med Ankenævnets egen anbefaling, jf. brevet af 11. juni 2018, som også er fremhævet ovenfor i afsnit 3."

Selskabet har i brev af 28/2 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Oplysninger om seneste anmeldelser på Villaforsikring
Til nævnets orientering kan vi oplyse, at der i perioden mellem vores seneste indlæg dateret 5. december 2017, og til dato er foretaget yderligere to anmeldelser på klagerens Villaforsikring.

Den 12. marts 2018 anmeldte klager, at der trængte vand ind gennem taget i annekset, og efter besigtigelse af ejendommen kunne vi konstatere, at årsagen var, at Wakaflex er fejlmonteret, samt at der var løse fuger ved skorstenen.

Den 4. april 2018 meddelte Villaforsikringen dækning til selve vandskaderne, men ikke til udbedringen af årsagerne til vandskaden, vi afventer fortsat tilbud på udbedringen af vandskaden.

Klager anmeldte den 28. maj 2018, at der skulle være konstateret et rottehul ved kloakdæksel under terrasse. Den 30. maj 2018 meddelte vi kunden, at vores samarbejdspartner ville gennemgå kloakkerne, men meddelte samtidig, at hvis der ikke blev fundet fejl ved disse, ville klager skulle betale omkostningerne til undersøgelsen.

Den 4. juni 2018 udarbejdede håndværkeren en rapport, hvoraf det blandt andet fremgår, at samtlige kloakker har været undersøgt uden at finde fejl, ligesom der har været foretaget røgprøver, uden at dette gav resultat.

Kloakledningerne har således senest været undersøgt den 4. juni 2018, uden at der er konstateret utætheder eller andre dækningsberettigende forhold ved disse. Idet der ikke blev fundet fejl eller mangler ved kloakledningen, skal der ikke udarbejdes en rapport, hvorfor der ikke foreligger en sådan.
…
Vedrørende pkt 3.1 Tryg bør udbedre utætte rør/stikledninger samt følger heraf.
Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, samt med de kommende kommentarer til indlægget, må vi fastholde, at vi med den tilbudte erstatning har opfyldt de retslige forpligtigelser, der ligger på både villaforsikringen og ejerskifteforsikringen.

Det ligger fast, at den tidligere skade på kloakledningen er udbedret og arbejdet med dette blev afsluttet den 31. marts 2017. Herefter er der ikke konstateret dækningsberettigende utætheder på kloakledningen.

Klagers advokat oplyser i indlægget, at forholdet omkring skimmelsvamp i kælderen er forværret i perioden 5. december 2017 til dato. Idet den anerkendte utæthed på kloakledningen har været

udbedret lang tid forud for den anførte forværring af skimmelsvampeangrebet, finder vi det sandsynliggjort, at årsagen til skimmelsvampen ikke skal søges i en utæthed i kloakledningen.

Klagers advokat har ligeledes under dette punkt i indlægget opfordret til, at samtlige rørsystemer herunder vand og varme systemerne undersøges nærmere. Vi finder det på det foreliggende ikke dokumenteret, at der skulle, at der skulle være utætheder i disse.

Vi vil naturligvis ikke modsætte os, at der foretages sådanne undersøgelse, men eventuelle omkostninger i den forbindelse skal vurderes ud fra de almindelige bevisbyrderegler. Dette medfører, at klager som udgangspunkt skal betale for denne dokumentation. Måtte det vise sig, at der er dækningsberettigende utætheder vil vi refundere rimelige og nødvendige omkostninger til undersøgelsen.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi ikke, at en yderligere besigtigelse vil fremme sagen yderligere, hvorfor vi ikke på det foreliggende vil kunne imødekomme et sådant ønske. Vi må endvidere fastholde, at idet sagen er indbragt for nævnet, ville eventuelle yderligere undersøgelser skulle betragtes som en del af sagens behandling for nævnet, hvorfor hver part i henhold til vedtægterne skal bære egne omkostninger, herunder advokatomkostninger.

Pkt. 3.2 Henvisning til de dækninger, der stiller kunden bedst.
Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at klagers krav ikke skulle være behandlet over de dækninger, der stiller klageren bedst i forholdet mellem ejerskifteforsikringen og Villaforsikringen. Såfremt klagers advokat fastholder, at dette ikke er tilfældet **opfordres** advokaten til at dokumentere denne påstand.

Pkt. 4.0. Dækning over husforsikringen
Nævnets opmærksomhed henledes på, at der er tale om skader på en kloakledning, og ikke en vandstikledning. Den vandtilførelse, som eventuelle utætheder på kloakledningen vil ikke medføre samme signifikante opfugtning af den omkring liggende jord, som hvis det var tale om en vandstikledning. Vi finder det fortsat ikke dokumenteret, at utæthederne i kloakledningen skulle have været så signifikante, at det kunne have medført en ændret balance. Der er anført af advokaten.

Advokaten henviser i sit indlæg til bilag J, rapport fra …, og mener at denne skulle dokumentere, at der er fortsat opfugtning i linje med kloakledningen. I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at der i denne rapport ligeledes er konstateret forhøjet fugt ved referencemålingen. Endvidere er der i henhold til denne rapport, også målt fugt flere steder i kælderen, som ikke er i nærheden af kloakbruddet.

Endvidere fremgår det af rapporten fra Tryg byggeteknik, at der forud for udbedringen af kloakskaderne blev foretaget fugtmåling i bryggerset, der befinder sig umiddelbart over det sted, hvor skaderne på kloakledningen blev fundet. Disse målinger viste det laveste fugtniveau i ydervæggene og skillevæggene, og der blev ikke fundet unormal høj fugt i umiddelbar nærhed af bruddene.

Hvorvidt klager eller sælger tidligere har anvendt kælderen til beboelse eller ej har ikke indflydelse på, hvorvidt kloakskaderne skulle have medført opfugtning eller ej. For god ordens skyld henledes nævnets opmærksomhed på, at der er tale om en kælder fra 1961, samt at kælderen ikke er godkendt til beboelse.

Under dette afsnit gør advokaten endvidere opmærksom på, at der ikke i tilstandsrapporten er oplysninger omkring fugt i kælderen. I den forbindelse henledes nævntes opmærksomhed på, at i der i tilstandsrapporten alene skal noteres forhold, der afviger fra, hvad der forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. At der er fugt i en kælder fra 1961, afviger ikke fra, hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendomme, hvorfor den bygningssagkyndige ikke er forpligtiget til at notere dette.

Advokaten anfører også under dette punkt, at forholdene med skimmel skulle være forværret indenfor det seneste år, men henset til, at utæthederne er udbedret i 2017, og at der senest i juni 2018 ikke er konstateret utætheder i kloakken, underbygger dette blot, at det ikke er kloakskaden, der er årsagen til den konstaterede skimmelsvamp.

Øverst på side 8 udtrykker advokaten igen ønske om, at selskabet skal betale for en yderligere undersøgelse af kloaksystemet, mindre end 1 år efter en undersøgelse har dokumenteret, at der ikke er dækningsberettigende skader på kloakken.

Vi vil naturligvis ikke modsætte os, at klager eventuelt foretager sådanne ekstra undersøgelser, men omkostningerne til disse skal vurderes efter de almindelige bevisbyrderegler.

Udsnittet af hjemmesiden dingeo.dk dokumenterer ikke alene, som anført af advokaten, at ejendommen ligger i en lavning. Den dokumenterer samtidig, at grundvandet i perioden 1991-2010 havde en vurderet dybde på 0,9 meter, samt at i perioder med kraftig nedbør lå grundvandet i en dybde på 0,1 meter. Der foreligger ikke dokumentation for kælderens højde, men henset til, at der er tale om en høj kælder, er det vores opfattelse, at kældergulvet befinder sig mere end 1 meter under terræn. Endelig dokumenterer oplysningerne fra Dingeo.dk, at der er middelhøj befæstningsgrad i området, hvilket blandt andet betyder, at i perioder med kraftig regn vil det øverste jordlag have en nedsat ledningsevne, og selv i ubebyggede områder vil regnvand kun relativt langsomt trænge ned i jorden. Dette medfører endvidere en forøget opfugtning af ejendommens kældervægge.

4.1 Følgedækning af rotteskade

Dette punkt giver alene anledning til følgende kommentarer, idet det tidligere anførte fastholdes i sin helhed.

Rørkassen befinder sig ikke inde i bygningen, og vil derfor ikke kunne betragtes som en del af bygningen. Bygningen starter ved yderkanten af fundamentet. Forholdet skal derfor ikke behandles over dækningen skjult rørskade, men som stikledningsdækningen.

Advokaten henviser i under dette punkt blandt andet til kendelse nr. 71023, der er at finde på nævnets klagedatabase. Forsikringen i den kendelse var ejerskifteforsikringen, og det fremgår af den sag, at rotteangrebet blev konstateret umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen, hvorfor nævnet korrekt fandt, at i den konkrete sag ville forekomsten af rotter i sig selv konstituere en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet har således tilkendegivet, at hvis der på overtagelsestidspunktet er et rotteangreb, vil dette kunne medføre, at der er tale om en sag, der skal dækkes på en ejerskifteforsikring. I den konkrete sag har klager først konstateret rotteangrebet flere år efter overtagelsen af ejendommen, hvorfor kendelsen 71.023 ikke kan tillægges præjudiciel betydning i denne sag.

4.2 Annekset.
Under henvisning til ovenstående finder vi det ikke dokumenteret, at opfugtningen i annekset skal findes i de kloakskader, som er anerkendt og udbedret.

Endvidere kan det konstateres, at klager allerede den 18. juni 2009 anmeldte, at der var konstateret svamp i fodpaneler i annekset. Selskabets taksator sendte den 8. juli 2009 et brev til klager, hvori det blandt andet oplystes, at årsagen til dette var, almindelig forekommende grundfugt.

5. Ejerskifteforsikring
Indledningsvis fastholdes det, at kælderen skal sammenlignes med tilsvarende kældre fra 1961.

I kendelsen 87289, som advokaten henviser til, var der ved renoveringen foretaget store ændringer i klimaskærmen, (terrændækket) ligesom der var indlagt gulvvarme i kælderen. Nævnet lægger da også i præmisserne vægt på, at der ikke i forbindelse med etableringen af gulvvarmen var udlagt isolering eller kapillarbrydende lag. Dette ses ikke foretaget i den konkrete sag, hvorfor kendelsen ikke kan tillægges præjudiciel betydning i denne sag.

Med hensyn til skadebegrebet er det vigtigt at holde sig for øje, at skadebegrebet som udgangspunkt skal være opfyldt på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Klager overtog ejendommen den 4. juli 2007. Hvis der nu mere end 11 år efter konstateres forholdsvis meget skimmel i ejendommen, medfører ikke, at skimmelforekomsten i sig selv opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

I relation til begrebet nærliggende risiko for skade, er det vores opfattelse, at vurderingen af, om et forhold har indebåret en nærliggende risiko for skade, skal sammenholdes med, hvad der kunne konstateres i forbindelse med anmeldelsen af sagen. Dette er blandt andet begrundet i, at klager har en tabsbegrænsningspligt, og skal i den relation foretage tiltag til, at forholdet ikke udvikler sig. Hvis der ikke foretages relevante fysiske skridt til at hindre yderligere udbredelse af skimmelsvamp, vil den helt naturligt udvikle og sprede sig.

Forholdet omkring skimmelsvamp i kælderen blev anmeldt til ejerskifteforsikringen den 28. juni 2016, og den 11. januar 2017 meddelte selskabet på baggrund af en rapport fra Tryg Byggeteknik, at forholdet ikke var omfattet af den tegnede forsikring.

Der foreligger ikke oplysninger eller dokumentationer i sagen, om hvilke tiltag klager har foretaget for at varetage sin tabsbegrænsningspligt i forhold til en eventuel udbredelse af skimmelsvampen i kælderen.

Det kan dog konstateres, at klagers advokat indbragte sagen for nævnet den 20. juli 2017; men at sagen blev sat i bero, idet klagers advokat søgte, fik afslag på og senere en kendelse på, at der ikke skulle ydes retshjælpsdækning til gennemførelsen af syn og skøn. Anmodning om retshjælp til gennemførelse af syn og skøn, samt den efterfølgende ankenævnssag kan ikke betragtes som relevante tabsbegrænsende tiltag i forhold til den skimmelsvamp, som blev konstateret i kælderen den 28. november 2016.

Som nævnt skal sagen i relation til begrebet nærliggende risiko for skader vurderes ud fra, det der er konstateret ved anmeldelsen af forholdet, og ikke hvad der kan konstateres nu mere end 2 år efter anmeldelsen af forholdet.

Som det fremgår af rapporten fra Tryg Byggeteknik, blev der ikke ved undersøgelsen den 5. december 2016 konstateret skimmel i støvprøverne, hvorfor det ikke kunne konstateres, at skimmelsvampen havde betydning for indeklimaet i ejendommen.

Endvidere fremgår det af rapporten, at årsagen til skimmeldannelsen skulle findes i indtrængende og opstigende grundfugt, samt at der ikke var konstateret mere skimmelsvamp end hvad der kunne forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der er således ikke dokumentation for, at renoveringen af kælderen har indebåret en nærliggende risiko for skader på ejendommen. Det er vores opfattelse, at hvis renoveringen skulle have indebåret en nærliggende risiko ville der på undersøgelsestidspunktet kunnet konstateres signifikant større udbredelse og intensitet af skimmelsvampen.

Klagers advokat har i indlægget henvist til kendelse nr. 76200. I den kendelse anmeldte klager få måneder efter overtagelsen af ejendommen, at der var foretaget en ulovlig renovering af kælderen. Nævnet fandt, at den opbygning som forsatsvæggene havde indebar en nærliggende risiko for skade på ejendommen.

I nærværende sag er forholdet omkring skimmelsvamp anmeldt mere end 8½ år efter overtagelsen, og de undersøgelser, der er foretaget i umiddelbar forlængelse af anmeldelsen har ikke dokumenteret mere skimmel eller opfugtning end hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendomme.

Efter kendelsen 76200, har nævnet afsagt kendelse 84934. I den sag var der ligeledes opsat forsatsvægge og lagt vinyl på gulv i en kælder. Her fandt nævnet, at denne opbygning ikke udgjorde et dækningsberettigende forhold over den tegnede ejerskifteforsikring. Det er vores opfattelse, at denne kendelse kan tillægges præjudiciel betydning i relation til nærværende sag.

At forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten kan ikke medføre et andet resultat. Den bygningssagkyndige skal i tilstandsrapporten ud fra en visuel gennemgang af ejendommen beskrive eventuelle forhold, der afviger fra, hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Samtidig henledes nævnets opmærksomhed på, at af tilstandsrapportens side 15 fremgår følgende vedrørende kældervæggenes opbygning



2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Kælder	A	
Støbt i beton	A	Med forsatsvægge.

Klager er således i tilstandsrapporten blevet gjort opmærksom på, at der i kælderen var opsat forsatsvægge. Endvidere har sælger af ejendommen i tilstandsrapporten oplyst, at grunden periodevis er oversvømmet. Endelig har sælger af ejendommen svaret ved ikke på samtlige spørgsmål omkring fugt i kælderen.

Sammenholdes disse oplysninger er det vores opfattelse, at klager allerede i forbindelse med købet af ejendommen var advaret om, at der var opsat forsatsvægge i kælderen, samt at grunden periodevis er oversvømmet. Endvidere burde sælger, med de mange ved ikke anmærkninger om fugt i kælderen, have taget disse med i sine overvejelser vedrørende købet af ejendommen, herunder til hvilken pris ejendommen skulle erhverves.

Det er således vores opfattelse, at klager med oplysningerne omkring forsatsvægge, oversvømmelse af grunden, samt de mange ved ikke svar har kunnet tage forholdet omkring risikoen for skimmelsvamp i kælderen i betragtning forud for handlens indgåelse.

Ud fra disse betragtninger er det vores opfattelse, at forholdet omkring forsatsvæggene og risikoen for skimmelsvamp ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

5.4 Vedrørende annekset under ejerskifteforsikringen.
Ved en gennemgang af klagers tidligere indlæg overfor nævnet har vi ikke kunnet konstatere, at dette forhold tidligere har været indbragt for nævnet. Der er således tale om et nyt forhold, som er anmeldt via nævnet den 15. januar 2019, eller efter forsikringens ophør den 1. juni 2017.

I henhold til betingelserne er det en forudsætning for dækningen, at forholdet er konstateret og anmeldt i forsikringstiden, og hvis advokatens anbringelser skal betragtes som et nyt forhold, er det ikke anmeldt i forsikringstiden.

Ved en gennemgang af tidligere sager, kan det konstateres, at klager den 18. juni 2009, anmeldte at der skulle være problemer med skimmel og fugt i annekset. Forholdet blev besigtiget den 1. juli 2009, og den 8. juli 2009 sendte vores taksator et brev til klageren. Efterfølgende modtog selskabet et tilbud, som omfattende mere end hvad der var godkendt, hvorfor selskabet den 8. september 2009, sendte et nyt brev til klageren. Herefter hører vi ikke mere til sagen, ligesom der ikke er foretaget retslige skridt vedrørende forhold ved annekset i forhold til ejerskifteforsikringen, før end modtagelsen af klagers seneste indlæg.

I henhold til Forsikringsaftalelovens § 29 forældes et krav mod et forsikringsselskab tidligst 3 år efter har anerkendt dækningen, men anmodet om modtagelse af yderligere oplysninger. Vi anmodede om yderligere oplysninger den 9. september 2009, hvorfor forholdet der var anmeldt den 18. juni 2009 er forældet den 9. september 2012.

Hvis klagers advokat er af den opfattelse, at pkt. 5.4 i indlægget relaterer sig til anmeldelsen den 18. juni 2009, er forholdet forældet inden indbringelsen for nævnet den 14. januar 2019.

Der er således enten tale om et forhold, anmeldt efter ophøret af ejerskifteforsikringen, eller et forhold, der er forældet efter de gældende regler, hvorfor vi allerede af den årsag ikke kan tilbyde dækning vedrørende annekset.

Herudover fremgår det af selskabets brev af 8. juli 2009, at i den del af rummet, hvor gulvniveauet ligger ca. 1 meter under terræn kunne der konstateres nedbrydning af fodpaneler. Årsagen hertil var almindelig opstigende grundfugt.

Vi må således fastholde, at der i forhold til ejerskifteforsikringen hverken på overtagelsestidspunktet eller i forsikringens løbetid er konstateret forhold vedrørende skimmel og fugt i annekset, som opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

6. Klagers mest subsidiære påstand

…

Det er vores opfattelse, at eventuelle omkostninger i relation til yderligere undersøgelser skal vurderes efter de almindelige bevisbyrderegler, hvilket medfører, at klager må lægge beløbene ud, og hvis disse skulle dokumentere et dækningsberettigende forhold, vil vi tilbyde at betale rimelig og nødvendige omkostninger for undersøgelserne.

Dette er ligeledes i overensstemmelse med nævnets vedtægters pkt. 23. stk. 3, andet punktum. Endvidere er det vores opfattelse, at yderligere undersøgelser ikke umiddelbart kan medføre et andet resultat i forhold til det, der er indbragt for nævnet. I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at klager anfører, at de har en formodning om, at der skulle være yderligere utætheder i kloakken, men denne er senest undersøgt den 4. juni 2018, uden der er fundet anledning til anmærkning om utætheder eller andre fejl ved kloakken.

Klager har endvidere i sagen fremsat ønske om undersøgelse af installationerne til brugsvandet opvarmning, idet det er klagers opfattelse, at der kan være utætheder her. Hvis der i forbindelse med en undersøgelse af disse installationer må vise sig, at være utætheder, er der tale om en ny sag på villaforsikringen, og ikke oplysninger af betydning for vurdering af nærværende sag vedrørende utæt kloakledning.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at klager har anvendt betydelige kræfter og tid på at få nærværende sag belyst tilstrækkeligt. I den forbindelse kan vi oplyse, at vi ikke tidligere har set [nævnets brev af 11/6 2018 til klagerne], samt at klagers advokat trods nævnets redegørelse for muligheder for at få belyst sagen, ikke har haft rettet henvendelse til selskabet vedrørende alternativer til et syn og skøn, men alene afventet nævnets afgørelse vedrørende Retshjælpsdækning.

Vi er naturligvis bekendt med, at nævnet i tidligere sager har henvist til, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen, men det er vores opfattelse, at dette ikke vil være relevant i nærværende sag, idet klager ikke har dokumenteret sine anbringender og påstande, hvilket klagers advokat selv har anerkendt i brev til nævnet dateret 30. maj 2018."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Af skadeanmeldelse af 25/6 2009 fremgår bl.a.:

"Anneksen: Sidste sommer fik vi skiftet taget på vores anneks pga. vandet rendte ned af væggene. Det gør det så igen, så vi skal dermed høre om hvordan vi skal forholde os til denne skade. Der er endvidere kommet så meget vand ind (ikke kun ovenfra) men også nedefra at der er konstateret skimmelsvamp på væggen. Pudset er faldet af både indvendig og udvendigt, så der er markant store problemer på anneksen generelt. Hvad skal vi gøre videre herfra?"

I mail af 19/2 2013 fra klagerne til selskabet hedder det bl.a.:

"Som nævnt har vi i dag haft besøg af en håndværker ifølge aftale med jer (gruppeforsikringen). Han har kigget på vores gulv i kælderen, og kan ikke umiddelbart konstatere noget brud på nogle rør. Dog kan den være gal med konstruktionen af gulvet, og måske fugt fra spånpladerne kan trække op igennem gulvet. Resten af kælderen er med spånplader og gulvtæpper og derfor kunne man godt forestille sig at den tidligere ejer har lavet gulvet i bryggerset forkert med spånplader og klinker ovenpå. Gulvet er hævet et par centimeter inden for 1,5 meters afstand. VVS'eren tog nogle billeder, som han vil sende ind til jer senere i dag."

Selskabet har i mail af 8/4 2013 til klagerne bl.a. anført:

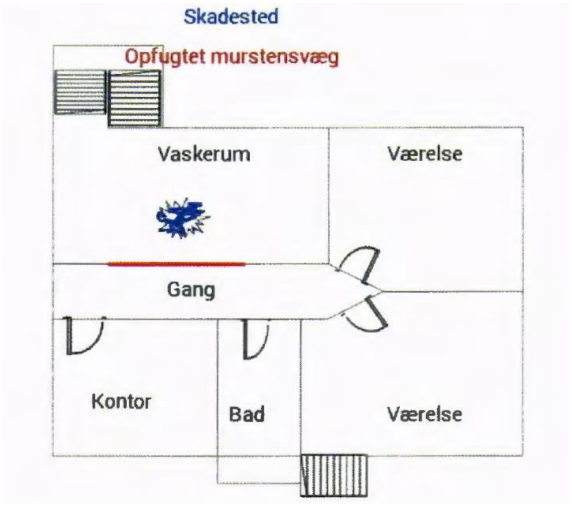
"1. Løse klinker i vaskekælderen
Ved besigtigelsen kunne det konstateres at et område på ca. 2-3 m2 klinker havde sluppet underlaget og stod i en bue op i forhold til vandret. Yderligere 3-5 m2 omkring dette område var desuden hultlydende. I alt ca. 5-8 m2 klinker har sluppet underlaget af puds, der vurderes som godt og stabilt.

Det er en noget atypisk skade og det må skyldes utilstrækkelig klæbning af klinken, der ofte skyldes manglende rengøring af pudslaget før lægning eller for tør/frostskadet klæber. Skadedefinitionen i betingelserne i pkt. 3 vurderes som opfyldt og forholdet er dermed dækningsberettiget."

Af besigtigelsesrapport af 21/11 2016 fra skadeservicefirma fremgår bl.a.:

"Årsag til skaden
Brud på kloakrør under gulv i vaskerum i kælder.

Omfanget af skaden
Der er opfugtede vægge i begrænset omfang.
Der er opfugtet betongulv i begrænset omfang.
Der er tæpper på de fleste gulve, og der er spånplade imellem tæppe og betongulv.
Der er forsatsvægge af gips på de fleste vægge.
Der kan ikke måles fugt på gipsvægge.
Der er lidt misfarvning på væg ved gennemføring af vandstik.
…



…
Anslået samlede udgifter, inkl. moms
10.000 kr."

Af selskabets taksatorrapport af 30/11 2016 fremgår bl.a.:

"Årsag til skaden
Kunden melder at der er brud på kloak i kælderen.

Omfanget af skaden
Kunden har haft sin egen kloak firmatelefon at filme kloaken, men hans materiale er ikke brugbart. Kælderen er ca 100 m2. Og er indrettet badeværelse med fliser på, støbt direkte på eks betongulv. De andre rum har forsatsvægge. Højst sandsynligt med isolering i. Der er udlagt spunplader på beton dækket pålagt gulvtæpper. Kunden oplyser at der lugter af kloak samt at der er skimmel. Hendes kloakfirma har sagt at der skulle et brud på kloaken i vaskerummet, hvor der ligger fliser på gulvet. Der har tidligere været udbedret en ejerskifteskade, hvor kunden havde meldt problemer med at fliserne havde rejst sig. Der var så tale om olieskift fra et gl oliefyr. Der blev derfor ikke undersøgt for evt kloak brud. Afventer at hører fra fst om rapport fra hendes kloakfirma.
…
Vaskerum. Hvor der skulle være et brud fra ga, der er tidligere udbedret en ejerskifte skade i gulvet medborger olie.
…
Under trappen er der et mindre rum, hvor fst melder fugt i væggene samt på betongulvet.
…
Vandstikket kommer igennem fundament, ses tydelig skimmel på spunpladen.
…
Badeværelset, brusekabine er lavet under den udendørshane til huset, fst melder at de ikke bruger badet da der er utætte fuger og problemer med ga.
…
Værelse, hvor tøjet erindre imod vaskerum. Fst melder at der er skimmel vækst på tøjet."

I rapport af 19/12 2016 fra Tryg Byggeteknik hedder det bl.a.:

"Den 5. december 2016 har vi foretaget en fugt- og skimmelsvampeundersøgelse i kælderen og en vurdering af indeklimaet i ovennævnte ejendom.

Der er tale om en grundmuret ejendom fra 1961, med fuld kælder. Ydervæggene fremstår med pudsede overflader og er udført med massive porebetonblokke. Ejendommen har et bebygget areal svarende til boligarealet på i alt 101 m2. Der er tale om en høj kælder, indrettet med gode anvendelige rum – samt bryggers/fyrrum og badeværelse.

Resume
Husejer har boet i huset siden 2007. Ydervæggene i kælderen er udført med forsatsvægge af gips og isolering. Væggene fremstår med glasvæv og malede overflader. Gulvene er udført som spånpladegulve, isoleret med polystyrenplader og beklædt med tæpper. I bryggerset og på badeværelset er der støbte gulve med klinker.

Husejer har oplevet et tiltagende indeklimaproblem, hvor [barn] reagerer med bl.a. vejrtrækningsproblemer. Derfor har familien fået mistanke om, at … symptomer måske skyldes indeklimapåvirkninger med fugt- og skimmelsvampe i kælderen.

Husejer har selv etableret en åbning i kældergulvet i fordelingsgangen og konstateret, at der under spånpladegulvet er kraftige lugtgener. Niveauet og omfanget af fugt- og skimmelsvampe bagved forsatsvægge og under pladegulvene, ønsker man nu undersøgt ved yderligere destruktive åbninger.

Indledningsvis har vi udtaget støvprøver fra boligen i stueetagen og derefter fra støvede overflader i kælderen. Dernæst har vi etableret konstruktionsåbninger i flere af forsatsvæggene samt i spånpladegulvet i fordelingsgangen. Ved undersøgelsen er der udtaget skimmelsvampeprøver og foretaget fugtmålinger. Analyseresultaterne af de udtagne skimmelsvampeprøver, er vedlagt som bilag 2.

Analyseresultatet af støvprøver og skimmelundersøgelsen viser, at der i kælderen er fundet skimmelarter, som tilhører kategorien af såkaldt vandskaderelaterede skimmelsvampe. Enkelte af de fundne arter, er kendt som skimmelsvampe der kan give allergisymptomer hos personer som er sensible for skimmelsvampe.

Efter en samlet vurdering skal vi derfor anbefale, at forsatsvæggene samt spånpladegulvene fjernes og kasseres. Forsatsvæggene eller spånpladegulvene bør ikke retableres, men bør afsluttes med en diffusionsåben overfladebehandling.
…
Undersøgelsen
Der ses umiddelbart ingen tegn på opfugtninger eller andre misfarvninger på forsatsvæggene. Derfor har der ikke været mistanke om, at der skulle være et fugtproblem bagved væggene.

Ved denne undersøgelse, har vi etableret i alt 4 åbninger i forsatsvæggene og 2 åbninger i pladegulvene.

Forsatsvæggene er opbygget med varierende metoder og materialer. I kontoret består opbygningen af et enkelt lag gips og 50 mm isoleringsmateriale. I pigeværelset er væggene opbygget med 2 x 13 mm almindelig gips og 100 mm isolering, mens der fx i massagerummet er anvendt 13 mm gips, en dampspærre af plast samt 10 mm vådrumsgips og 75 mm isoleringsmateriale.

Forsatsvæggene er beklædt med glasvæv og maling. Ved spånpladegulvene er der monteret fodpaneler af træ og på badeværelset og i bryggerset, er der anvendt sokkelfliser i forbindelse med flisegulvene. Spånpladegulvene er opbygget med 25 mm gulvspånplade på et underlag af 20 mm polystyren (flamingo) og beklædt med væg til væg tæppe.

Konstruktionsåbninger
Konstruktionsåbningerne er etableret forneden på pladevæggene. Før der åbnes op i forsatsvæggen, er der boret et lille hul i gipspladen, og herigennem foretaget øjeblikkelige fugt- og temperaturregistreringer. Målinger af luftens relative fugtighed (RF) er foretaget på den kolde side af isoleringen i forsatsvæggen, ved hjælp af en Lufft A 1-SDI, jf. metodebeskrivelserne på bilag 1.
…

Skimmelsvampe begynder at vokse ved en relativ luftfugtighed på mindst 75 %, hvilket svarer til en træfugt på 16 %. Skimmelsvampe kræver generelt en temperatur på mindst 5 grader for at vokse, men vokser bedst ved stuetemperatur. Ved lavere temperaturer, kræves ekstra høj fugtighed for, at de kan vokse.

Måleinstrumentets sonde stikkes ind i væggen, til den kolde side af isoleringen. Efter målingerne er 'faldet til ro', har vi målt følgende fugt- og temperaturværdier i de 4 åbninger:

- Temperatur 13-16° C
- Relativ fugtighed (RH) 66-73 %
- Vanddamp indhold i luften 7,8-9,5 g/m3
- Dugpunkt (dp) 8-10° C

Til sammenligning er der i kælderluften målt følgende:

- Temperatur 21-23° C
- Relativ fugtighed (RH) 48-51 %
- Vanddamp indhold i luften 10-11 g/m3
- Dugpunkt (dp) 11-12° C

Bemærk at det absolutte vanddampindhold i rum luften i kælderen, er højere end vanddampindholdet i den stillestående luft bagved forsatsvæggene. Fugtindholdet bag forsatsvæggene, afviger således ikke fra et forventeligt niveau i en kælder.

Som supplement til ovenstående fugtmålinger, har vi efterfølgende foretaget fugtscanninger med en Gann Hydromette UNI1, jf. metodebeskrivelserne på bilag 1.

I åbning 1 [kontor] og 2 [pigeværelse] har vi målt digits på mellem 130-150, hvilket indikerer høj fugt. I åbning 3 [massagerum] har vi målt 90-100 digits, hvilket vi vurderer som normalt til let fugtigt. I åbning 4 i bryggerset, er der målt digits på 70-80, hvilket indikerer et normalt fugtindhold. Vi er opmærksomme på, at denne åbning er beliggende under den indvendige forbindelsestrappe. I depotrummet under forbindelsestrappen, har vi på vægge og betongulvet målt digits på 60-100. Dette indikerer et normalt til let fugtigt indhold i betonen, og alt i alt et forventeligt niveau for en ældre kælder.

Vi har udtaget Mycometer® test for at undersøge niveauet af skimmelsvamp. Prøverne er udtaget på den indvendige overflade af kælderydervæggen og på betongulvet. Analyseresultatet er vedlagt som bilag 2.
…
Vi hæfter os ved, at niveauet af skimmelsvampe på den indvendige side af kælderydervæggene, ikke er unormalt højt. Ved dyrkning af levedygtige sporer fra kælderydervæggen, er der forekomster af såkaldte vandskaderelaterede skimmelsvampe.

Analyseresultatet af Mycometer® testen viser, at der ikke er aktiv skimmelvækst på de undersøgte overflader. Dette kan skyldes, at der er tale om lukkede konstruktioner som ikke får fornyet tilgang af organisk materiale eller ilt, og derfor vil niveauet af skimmelsvampe målt med Mycometer® testen ikke nødvendigvis være højt, selvom fugtniveauet er højt.

Ved prøveudtagningssted 9 skal det bemærkes, at skimmelprøven er udtaget fra bagsiden af gipspladen, og ikke på kælderydervæggene som ved de øvrige 3 steder. Her sås der misfarvninger

med skimmel på bagsiden af gipspladen, hvilket der ikke sås ved de øvrige åbninger. Resultatet viser, at der er aktiv skimmelvækst, med henvisning til et Mycometer® tal i resultatkategori C.

Bagved forsatsvæggene har vi fundet levedygtige sporer fra *Aspergillus versicolor* og *Fusarium*, som begge tilhører kategorien af vandskaderelaterede skimmelsvampe. Når vi ser et sammenfald af samme arter og slægter i flere af konstruktionsåbningerne, indikerer det at de vokser på stedet (eller i nærheden!). Begge skimmelarter kan give anledning til indeklimarelaterede symptomer, såsom slimhindeirritationer, hovedpine og koncentrationsbesvær.

Erfaringsmæssigt vokser *Aspergillus versicolor* på opfugtet beton, puds etc. mens vækst af *Fusarium* ofte ses i fugtige gips eller trævægge.

Fugtscanninger af murede skillevægge, indikerer at konstruktionerne fremstår med normalt og tørt fugtindhold.

Forneden på indvendige skillevægge i fordelingsgangen, har vi målt digits på 50-75, mens der omkring synlige misfarvninger (fra olie?) omkring varmeinstallationen i bryggerset, er målt digits på 40-50.

Ved åbning 5 konstaterer vi, at der under spånpladegulvet og polystyrenpladerne, fortsat ligger de gamle filtfliser. Skimmelniveauet er lavt og indikerer et normalt og forventeligt niveau. Der var i øvrigt ingen filtfliser ved åbning 6.

Fugtscanninger af betongulvet (åbning 5), indikerer et normalt og forventeligt niveau for ældre betondæk, med digits på 80-90. Ved åbning 6 har vi målt digits på mellem 100-110.

Lugtgenerne kan skyldes periodevis opfugtning, som giver anledning til en smule skimmelvækst i filtfliserne. Prøvematerialet 10M er et stykke af en filtflise, som er analyseret for levedygtige sporer. Analyseresultatet angiver skimmelsporer, i gruppen af *Penicillium/Aspergillus*, som også er kendt som fugtindikatorer.

Konklusion
Niveauet af skimmelsporer i husstøvet, er normalt og forventelig for almindeligt husstøv. Vi har ikke fundet arter af levedygtige sporeforekomster i boligens husstøv, som afviger fra det vi normalt ser i boliger uden fugtskader.

I kælderen har vi derimod fundet indikation på, at der kan være skjulte områder med skimmelvækst. De arter af skimmelsvampe som er fundet i kælderens støv og fra prøveudtagningsstederne viser, at der er tale om skimmelsvampe som tilhører gruppen af vandskaderelaterede skimmelsvampe.

Med baggrund i vores undersøgelse samt analyseresultaterne, vurderer vi, at opfugtningen og skimmelvæksten primært opstår som følge af indtrængen grundfugt – snarere end et kondensrelateret problem.

I bryggerset har vi målt de laveste fugtniveauer i ydervæggene og i skillevæggene. Der er tilsyneladende ikke unormal høj fugt i bryggerset, selvom der i øjeblikket er en kloakskade under gulvet.

I ganggulvet i kælderen, har vi målt et højere fugtindhold langs med ydervæggen (åbning 6), end i midten af gulvet (åbning 5). Hvis der kan sive grundfugt ind, vil det oftest sive ind igennem støbeskellet mellem betongulvet og ydervæggene. Opfugtningen danner derved grobund for skimmelvækst.

Vores undersøgelse er baseret på stikprøver og derfor kan forholdene se anderledes ud, hvis der åbnes op andre steder.

Efter vores samlede helhedsvurdering skal vi anbefale, at forsatsvæggene og spånpladegulvene i kælderen nedtages. Det er vores holdning, at opsætning af forsatsvægge i ældre kældre, er en uheldig og risikobetonet konstruktion. Konstruktionsmetoden kan medføre ophobning af fugt, risiko for skimmelvækst samt angreb af trænedbrydende svampe i ukendt omfang.

…

Prøveudtagningssted	Vækst på materialet*	Vækst på dyrknings-medium	Bemærkninger
1A – støvprøve (bolig) soveværelse, sengebord.		Cladosporium sp. Aspergillus versicolor Penicillium spp. Alternaria sp. Aspergillus ustus gær	5 5 6 1 1 15
2A – støvprøve (bolig) Spisestue, kommode.		Cladosporium sp.	3
3A – støvprøve (kælder) Elskab, hylde.		Cladosporium sp. Aspergillus versicolor Penicillium spp.	2 8 30
4A – støvprøve (kælder) Pigeværelse, reol.		Aspergillus sydowii Scopulariopsis sp. Aspergillus versicolor Penicillium spp.	7 2 43 9
5A – støvprøve (kælder) Massageværelse, reol med Lego.		Aspergillus versicolor Penicillium spp. Cladosporium sp. Tritirachium sp. Sterilt mycel	13 6 8 2 2
6A / 6My - skimmelprøve Forsatsvæg, kontor Åbning 1	My: 135	Absidia sp. Stachybotrys sp. Aspergillus sydowii Fusarium sp.	Overgroet 2 18 10
7A / 7My - skimmelprøve Forsatsvæg, pigeværelse Åbning 2	My: 41	Phialophora sp. Fusarium sp.	45 2
8A / 8My - skimmelprøve Forsatsvæg, massage Åbning 3	My: 11	Aspergillus versicolor Mycosphaerella sp. Fusarium sp. Absidia sp.	3 >100 2 overgroet
9A / 9My - skimmelprøve Forsatsvæg, bryggers Åbning 4	My: 1194		
10My - skimmelprøve Spånpladegulv, gang ved værelser. Åbning 5	My: 143		
10M - skimmelprøve Spånpladegulv, gang ved værelser. Åbning 5		Vækst,af Cladsoproium sp. Og sporer af typen Penicillium/Aspergillus	
11My - skimmelprøve Spånpladegulv, gang ved kontor/bryggers. Åbning 6	My: 49		

"

34. 91042

Klagerne har indhentet byggesagkyndigt notat af 7/2 2017, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Opgave: Fugtteknisk gennemgang

Formål
Formålet med gennemgangen er at klarlægge de fugtproblemer som ejer oplever. Husejer har boet i huset siden 2007.

Ydervæggene i kælderen er udført med forsatsvægge af gips og isolering. Væggene fremstår med glasvæv og malede overflader i både kælder og stueplan. Gulvene i kælder er udført som spånpladegulve, isoleret med polystyrenplader og beklædt med tæpper. I Bryggerset og på badeværelset er der støbte gulve med klinker.

Husejer har oplevet et tiltagende indeklimaproblem, hvor [barn] reagerer med bl.a. vejrtrækningsproblemer. Derfor har familien fået mistanke om, at hans symptomer måske skyldes indeklimapåvirkninger med fugt- og skimmelsvampe i kælderen.

Niveauet og omfanget af fugt- og skimmelsvampe bagved forsatsvægge og under pladegulvene, er tidligere (19-12-2016) undersøgt af rådgiver … fra TRYG ved destruktive åbninger.
…
Rum under trappe
Der ses blank vand på ydermur under trappen, TRYG har ikke konstateret fugt her ved deres gennemgang.

Bjælker under trappen
Der er forhøjet fugtindhold i bjælkerne og dermed risiko for råd og svampe skader.

Trappe over opfugtet ydervæg
Der er forsatsvæg i gips i hele huset inklusiv kælder, der ses tydelige spor af skimmel i hjørnet ved trappe. Tryg forsikring har ved deres gennemgang ikke konstateret synlig skimmel.

Sætning i kældergulv
Der er lavet en kloakundersøgelse der viser at der er brud på ledningen.

Fugtmåling i kældergulv
Der er målt maksimalt fugtindhold i kældergulv i linie med kloak.

Reference måling ved varmeanlæg
Der er forhøjet fugtindhold i gulvet foran varmeanlæg, det er dog lavere end i området hvor der er konstateret brud på kloakledning.

Prøveudtagning i kælderværelse foretaget af TRYG.
Ved siden af prøvehullet er der synlig misfarvning.

Kældergulv
Opbygningen består af polystyren isolering, spånplader og tæpper.

Oversigtsbillede badeværelse i kælder

Vægge i bruseniche er tydeligt ramt af skimmel og på ydervæg er der lavet en forsatsvæg i organiske materialer hvor der er opsat fliser på, dette er ikke en korrekt løsning i henhold til SBI og bygningsreglementets krav til vådrum.

Skimmel i loft
Der ses tydelig tegn på skimmelvækst i overgang imellem fliser og loft.

Fliser i kælder opsat på forsatsvæg
Der er skimmelvækst.
…
Prøve i pigeværelse
Bag forsatsvæg er der en kraftig opfugtet betonvæg.
…
Prøve i kældervæg
Betonvæggene er kraftigt opfugtet.

Rumfugt og temperatur
Rumfugten er kraftig forhøjet i forhold til årstiden, det var på dagen minus 2 grader udendørs. Der er brændeovn i huset som bruges flittigt og rumfugten burde derfor på en dag som denne forventes at ligge på omkring 40 %.

Drengeværelse i stueplan
Der ses skimmelvækst i hjørnet ved forsatsvæg.

Forsatsvæg i bad stueplan
Der ses skimmelvækst.

Loft bad i stueplan
Der ses skimmelvækst i loftet, rummet er udstyret med mekanisk fugtstyret ventilation, der er mistanke om at vådrummet ikke er udført korrekte materialer.
…
TRYG' s konklusion
Der er ifølge deres rapport vandskade relaterede svampe som er kendt for at give helbredsproblemer, det er derfor min vurdering at huset SKAL skimmelsaneres før det igen er egnet til bolig.

Prøveværdier fra TRYG rapport
3 af de udtagne prøver har målte værdier fra 135-1194 hvilket må siges at være væsentlig over 50. Derudover er der overgroning i enkelte prøver.
…
Korrekt beskrivelse af forsatsvægge
Forsatsvæggene er ikke korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Konklusion:
Der er konstateret synlig skimmelvækst ved tilsynet dd., TRYG har ikke kunne konstatere synlig vækst ved deres gennemgang den 19/12-2017, at den synlige vækst skulle være fremkommet på ca. 2 måneder vurderes usandsynligt.

Da analyseresultatet af støvprøver og skimmelundersøgelsen viser, at der i kælderen er fundet skimmelarter, som tilhører kategorien af såkaldt vandskaderelaterede skimmelsvampe og enkelte af de fundne arter er kendt som skimmelsvampe der kan give allergisymptomer hos personer som er sensible for skimmelsvampe vurderes det at der er en direkte årsags sammenhæng med de gener som ejerne oplever.

De forsatsvægge der er etableret er ikke beskrevet korrekt i tilstandsrapporten hvor de burde have været beskrevet med K3 i henhold til håndbog for byggesagkyndige.

Bygningsreglementet kapitel 6.1 stk. 1 siger: 'Bygninger skal opføres, så der under den tilsigtede brug af bygningerne i de rum, hvor personer opholder sig i længere tid, kan opretholdes et sundheds- og sikkerhedsmæssigt tilfredsstillende indeklima'. De fundne forhold vurderes ikke at leve op til dette krav i bygningsreglementet.

Forsatsvæggene er etableret af forrige ejer og derfor omfattet af bygningsreglemetets krav om fugt 'Bygninger skal udføres så vand og fugt ikke medfører skader eller brugsmæssige gener, herunder forringet holdbarhed og utilfredsstillende sundhedsmæssige forhold'. 'Bygninger skal sikres mod skadelig akkumulering af kondensfugt som følge af fugttransport fra indeluften. Bygninger skal desuden sikres mod opsugning af fugt fra undergrunden'.

De besigtigede konstruktioner lever ikke op til disse krav, hvilket TRYG er enig i (se deres konklusion). Det anbefales at synlig skimmelvækst straks behandles med middel som PROTOX svamp og at alle beboere får et grundigt lægetjek."

Af mail af 8/3 2017 fra kloakfirma til selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Vi har haft kamera på de indvendige installationer, der kan ikke konstateres skader på disse. Vi har været på stedet af to gange, og også kørt kamera på Ø75 ledningen fra GA, ingen skader kunne konstateres. Der er to skader, lige uden for sokkel. Disse mener vi er dækket."

I mail af 14/3 2017 fra selskabet til klagerne hedder det bl.a.:

"Jeg har vedhæftet tv rapporten samt skitse jeg har modtaget fra …, dem som har været og lave Tv-inspektionen hos dig. Som det fremgår af rapporten er der fundet 2 skader, udenfor fundament 1 stk Rb4 og 1 stk FS3. Firmaet … som er en del af vores Trygbygningskoncept. De har oplyst at de kan lave disse 2 brud med en strømpeforing for 7688,75 kr. incl. moms. Hvilket er dit erstatningsbeløb."

Klagerne har i mail af 27/3 2017 til selskabet bl.a. anført:

"Vi har i onsdags d. 22/3-17 konstateret gnavere i væggen i kontoret i kælderen. Torsdag d. 23/3-17 kommer … Kloakservice og udbedre kloakskaderne med en strømpeforring. Da jeg fortæller om gnavere i væggen fra dagen før, kigger de ekstra på kloaken og kan konstatere rottelort i rørene, men nævner intet om at et kloakrør skulle være gennemgnavet. Det opdager vi så selv i dag via rottemanden.

> Fredag den 24/3-17 anmelder jeg til kommunen at vi har rotter indenfor. I dag mandag d. 27/3-17 har kommunens rottemand været forbi, og har konstateret 100% rotter indenfor, og der er masser af rottelort på indersiden af væggen, hvor kloakrøret løber indeni. Der er også brud på røret, hvor de har gnavet sig igennem, så nu løber de rundt i væggene, så dette skal laves omgående ifølge kommunen. Der er ingen tvivl om at det, at kloaken har stået åben så længe (de aktuelle brud), har været med til at invitere rotterne til vores bolig. Der lugter MEGET grimt i kælderen, mere end der plejer, så det er ikke lækkert at bo her med lugten og rotterne som er flyttet ind i kælderen. Vores bekymring er hvornår de flytter ovenpå."

Klagernes advokat har i brev af 31/3 2017 til selskabet bl.a. anført:

> "Jeg skal samtidig bede Tryg Forsikring A/S om straks at iværksætte genhusning af mine klienter. Det skal siges, at mine klienter er meget påvirkede af situationen. Deres [barn] har bl.a. været indlagt med kraftig lungebetændelse, ligesom deres [barn] også jævnligt har været syg. Hver gang med samme symptomer: kraftig hovedpine, kvalme og hoste."

Klagernes byggesagkyndige rådgiver har i mail af 6/4 2017 til klagernes advokat bl.a. bemærket:

> "1. Hvad er årsag til fugten på ejendommen og meget gerne om du samtidig kan påvise: Det er min vurdering at der er flere årsager til fugten, dels er der brud/skader på kloak og dels er forsatsvæggene foran gasbetonydervæggen en medvirkende årsag til fugtophobning i væggen. For at klarlægge den årsagen til fulde vil det være nødvendigt med destruktive indgreb i alle forsatsvægge. Det vil under alle omstændigheder være nødvendigt at fjerne alle materialer rotterne har været i kontakt med af hensyn til smitterisiko.
>
> 2. Hvad der er årsag og hvad der er virkning. Hermed menes om rotterne kommer ind ad et hul der var der i forvejen eller om de er årsag til rørbruddet. Det er min vurdering at rotterne er kommet ud af kloakken via bruddet, men det vil forudsætte en nærmere undersøgelse. Da rotterne er sundhedsskadelige og potentielt farlige er det ikke lovligt at opholde sig i boligen før problemet er fjernet, det er kommunens og embedslægens ansvar at følge op på dette."

Af brev af 11/4 2017 fra selskabets taksator til klagerne fremgår bl.a.:

> **"Utætheder på ejendommens afløbsinstallationer.**
> Der er tidligere foretaget TV-inspektion af ejendommens afløbsinstallationer og på baggrund heraf konstateret 2 brud lige udenfor ejendommen – ved østgavlen. Disse 2 brud er bekræftet dækningsberettigede og der er ultimo marts foretaget udbedring af disse ved firmaet …
>
> Idet der fortsat er tegn på rotteaktivitet er … rekvireret til fornyet undersøgelse. Ved denne er der bag vandret installationskasse langs gulv i nordøstvendt kælderrum konstateret større åbning i plast-afløbsinstallation lige ved siden af renselem.
>
> Ved vores fælles besigtigelse har jeg godkendt umiddelbar udbedring bestående af udbedring af installation omkring renselem – … forestår dette incl. nødvendigt tømrer- og elektrikerarbejde. I tillæg er der pr. kulance accepteret dækning for udgifter til etablering af rottespærre. Der dækkes på Husforsikringen udgifterne til kloakmesters lokalisering og udbedring incl. nødvendige følgeudgifter til tømrer/elektriker.

…
- Forsikringen ikke dækker 'lugtgener, fjernelse af ekskrementer og lignende'

Der kan derfor ikke tilbydes dækning for udgifter til bekæmpelse af lugtgener fra rotteaktivitet eller fjernelse af de rotteekskrementer, der ses i installationskasse eller andre skjulte bygningsdele.
…
Ovennævnte 2 dækningsberettigede skader er lokaliseret umiddelbart udenfor ejendommens østvendte gavl – det vurderes ikke, at disse har haft nogen indvirkning på fugtforholdene i kælderetagen. Ved dagens blotlægning af installationen i rørkassen nederst ved gulv i værelse er der ikke registreret nogen særlig opfugtning i umiddelbar nærhed af den konstaterede utæthed – rørkasse af spånplade virker ikke på nogen måde opfugtet. Der er således ingen indikationer på, at fugtforholdene i kælderetagen er negativt påvirket af utæthederne på afløbsinstallationerne.
…
Øvrige anmeldte forhold på Husforsikringen.
…
Der er for 3-4 år siden skiftet klinker i bryggerset i kælderrummet. Der ses partielt mindre ujævnheder i overfladen, men der kan ingen steder registreres revnedannelser i hverken gulvklinker eller klinkefuger. Det vurderes ikke, at der er nævneværdige, aktuelle bevægelser i klinkegulvfladen.
…
Der kan enkelte steder på ejendommens facader og sokler ses mindre bevægelsesrevner – disse vurderes umiddelbart at være almindeligt forekommende og i øvrigt uden nogen relation til de konstaterede utætheder på ejendommens afløbsinstallationer.
…
Der kan flere steder i ejendommens stueetage ses skimmeldannelser – dette er bl.a. konstateret i bruseniche, ved badeværelsesvindue, i børneværelse hvor seng er stillet helt op af ydervæggen. … Skimmeldannelser på nævnte steder vurderes primært at kunne relateres til brugsvaner og uheldig møblering tæt op af (formentlig) begrænset isoleret ydervæg. Der ses ikke at være tale om følgeskader i forlængelse af dækningsberettigede skader på Husforsikringen.
…
Der kan nogle steder i anneks registreres skimmeldannelser. … Der synes ved gulve at være tale om helt almindeligt forekommende fugtdannelser i en ældre bygning uden permanent opvarmning. Omkring fugtaftegninger ved lofter og vægge kan disse ikke registreres aktuelt opfugtede."

I rapport af 27/4 2017 fra klagernes byggesagkyndige hedder det bl.a.:

"Formål:
Formålet med gennemgangen er at forsøge at finde frem til årsagen til den megen skimmelsvamp der er i boligen og forsøge at klarlægge omfanget af skader efter rotter via destruktive indgreb.
…
Rørkasse
I rørkassen er en skjult afløbsinstallation hvor rotterne har gnavet et hul i røret.
…
Spor af rotter
Der ses tydelige spor efter rotterne i form af ekskrementer, der er en kraftig stank af rotteurin. Rotterne har tydelig gnavet i elinstalationer, disse bør undersøges nærmere af elektriker.
…
Rotterne har tydeligt været rundt i væggene og fjernet isolering, omfanget bør klarlægges nærmere. Hullet i kloakrøret er udbedret.

…
Rotterne har kradset isoleringen i stykker, der er tydelig gnavemærker i kabler.
…
Væg i kontor
Væggen er opbygget af ubehandlede trælægter med 50 mm rockwoll imellem, beklædt med et lag 12,5 mm almindelig gips uden dampspærre.

Lægterne
Lægterne er kraftig opfugtet i de nederste 50 cm.

Gipspladen
Der ses kraftig angreb af skimmel.

Fugtmåling
Den ubehandlede trælægte er maksimalt opfugtet.

'Bygninger skal udføres så vand og fugt ikke medfører skader eller brugsmæssige gener, herunder forringet holdbarhed og utilfredsstillende sundhedsmæssige forhold, se også kapitel 6, Indeklima.'

Fugtpåvirkninger kan stamme fra regn, sne, overfladevand, grundvand, vandstandsstigninger, jordfugt, byggefugt, påvirkninger fra brugsvand samt luftfugtighed, herunder kondensfugt.

Den valgte konstruktion lever ikke op til bygningsreglementets krav vedrørende fugt og indeklima.
…
Indgreb i forsatsvæg
Der er en kraftig duft inde i væggen, men ikke synlig spor af skimmel i denne højde.
…
Gulvisolering
Ikke brandbeskyttet brandbar isolering. Det er ikke lovligt at benytte brandbar isolering til denne konstruktion uden et brandbeskyttende lag øverst.
…
Fugtmåling
Træværket i vægkonstruktionen er kraftig opfugtet, konstruktionen er ikke lovlig i henhold til bygningsreglementets krav vedrørende fugt. Br-1961 kapitel 7 og alle bygningsreglementer fremefter beskriver at bygninger skal sikres mod ophobning af fugt i konstruktionerne.

Destruktivt indgreb
Der er opfugtning inde i konstruktionen.

Gulvbelægning
Der ses skimmelvækst på undersiden af gulvtæppet grundet opfugtning fra tidligere kloak skade.

Fugtmåling af kældervæg bag forsatsvæg
Betonvæggene er maksimalt opfugtet og der ophobes således fugt i forsatsvæggen.
…
Fugtmåling ved trappe
Der er forhøjet fugtindhold i konstruktionen, den forhøjede fugt er skadelig og danner grobund for skimmelsvampe.

Kloaktegning
Kloakmanden har fundet flere brud/ forskudte samlinger som har givet anledning til udtrængen af kloakvand som opfugter omgivelserne.
…
Konklusion
Der konstateret konstruktioner i kælderen som ikke lever op til bygningsreglementets krav vedrørende fugt og brand, der er konstateret brud på kloak, skader efter rotter og kloak som ikke er udført i henhold til afløbsnormen.

Brud på kloaken har givet udsivning af vand som har opfugtet konstruktionerne, den indvendige forsatsvæg i kælderen kan ikke håndtere denne opfugtning og er derfor ulovlig i henhold til bygningsreglementet.

Der er skader efter rotter, omfanget af skader i indvendige vægge og isolering skal klarlægges ved yderligere destruktive indgreb da rotter kan sprede sygdomme, alt hvad rotterne har været i kontakt med skal bortskaffes forsvarligt og arbejdet skal udføres af uddannet personale."

Af besigtigelsesrapport af 4/6 2018 fremgår bl.a.:

"Årsag til skaden: Hun troede hun havde rotter.
Omfanget af skaden: Ingen.
…
Grundplan: … Vi har kigget alle ledninger igennem, ingen skader.
…
Øvrige bemærkninger: Rotte manden var her ude i fredags og lave røgprøve men uden resultat."

Forsikringsbetingelserne for husforsikringen indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"5.3 Skjult rør- og kabelskade
Forsikringen dækker skader som følge af:
- utætheder i skjulte rørinstallationer.

…
Derudover dækker forsikringen:
- udgifter til at finde fejlen eller utætheden, hvis det er aftalt med os.
- følgeskader på bygninger efter en dækket utæthed eller fejl.

Forsikringen dækker ikke:
- lugtgener, fjernelse af ekskrementer og lignende.

…
5.4 Stikledningsskade
Forsikringen dækker skader på rørinstallationer, fra indførsel i bygning og til hovedledning / fælledning, som følge af:
- utætheder i rørinstallationer og fejl i kabler, som du selv har pligt til at vedligeholde.
- utætheder og fejl i afløbsinstallationer (fx kloakledninger og brønde) i jord, hvis det medfører funktionssvigt eller skade på bygningen, eller der ved en tv-inspektion af kloakken bliver konstateret en fejlklasse 3 eller 4.

…
Forsikringen dækker ikke:
- lugtgener, fjernelse af ekskrementer og lignende.

…
6.11 Udgifter til flytning
Hvis en bygning til beboelse ikke kan benyttes på grund af en dækket skade, får du erstattet:
- rimelige og dokumenterede merudgifter til leje af en erstatningsbolig ved midlertidig fraflytning.
- nødvendige udgifter til ud- og indflytning samt til opmagasinering af dine private ting.
- rimelige og dokumenterede udgifter ved flytningen.
- dokumenteret tab af lejeindtægt for udlejet lokale eller bolig.

Vi betaler udgifterne i indtil 1 måned efter skaden er udbedret, dog højst i 12 måneder efter skaden er sket."

Forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
7 Følgeudgifter
Hvis ejendommen ikke kan benyttes som følge af en dækningsberettiget skade/forhold, jf. afsnit 3 og 5, betales endvidere efter forudgående aftale med Tryg:

7.1 Rimelige og dokumenterede udgifter til ud- og indflytning samt opmagasinering af privat indbo.
7.2 Rimelige og dokumenterede merudgifter i anledning af flytning fra ejendommen.

De nævnte udgifter betales indtil 1 måned ud over den normale reparationsperiode, dog maksimalt 12 måneder regnet fra anmeldelsestidspunktet."

Ankenævnet *for* Forsikring

42. 91042

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1961 og er overtaget af klagerne den 1/7 2007. Ejendommen har fuld kælder, som er renoveret af tidligere ejer med blandt andet isolerede gipsforsatsvægge og gulve med polystyren, træplade og væg-til-væg tæpper – i vaskerum og badeværelse er der dog støbte gulve med fliser. Kælderen er ikke godkendt til beboelse.

Klagerne anmeldte i november 2016, at der var brud på kloakrør. Den 14/3 2017 anerkendte selskabet at dække to skader uden for fundament – et rørbrud og en forskudt samling. Den 27/3 2017 anmeldte klagerne, at rotter havde gennemgnavet et kloakrør ved indvendig rørkasse i kælder, og at der var trængt rotter ind. Ved brev af 11/4 2017 anerkendte selskabet at dække en udbedring af kloakrøret inklusiv tømrer- og elektrikerarbejde ved rørkasse, idet selskabet anfører, at husforsikringen ikke dækker lugtgener, fjernelse af ekskrementer og lignende i forbindelse med rør- eller stikledningsskade.

Klagerne har anført, at der forekommer lugtgener i kælderen samt fugt og skimmelsvamp, som har spredt sig til stueplan. De har oplevet, at indeklimaproblemerne har været tiltagende, siden kloakskaderne blev konstateret. De har anført, at der er tale om følgeskader til kloakskaderne, og at der kan være flere kloakskader, hvilket bør undersøges. De har videre anført, at skader på kældergulvfliser, sætningsskader på ydermur og fugt og skimmel i anneks også er følgeskader til kloakskaderne. De har desuden anført, at vægge og gulve i kælder og anneks er fejlkonstruerede og i strid med bygningsreglementet, og at disse forhold har gjort ejendommen ekstra sårbar over for fugtpåvirkninger.

Klagerne kræver forsikringsdækning for udbedring af de anmeldte skadeforhold over enten husforsikringen eller ejerskifteforsikringen samt dækning for udgifter til byggesagkyndige rapporter, juridisk bistand og genhusning. Selskabet har afvist, at klagerne har krav på yderligere dækning end allerede anerkendt af selskabet.

43. 91042

Af besigtigelsesrapport af 21/11 2016 fra et skadeservicefirma fremgår det, at det vurderes, at der er brud på kloakrør under gulvet i vaskerum i kælder. Der er opfugtede vægge og opfugtet betongulv i begrænset omfang, og der kan ikke måles fugt på gipsvægge. Der er lidt misfarvning på væg ved vandstik.

Af fugt- og skimmelundersøgelsesrapport af 19/12 2016 fra Tryg Byggeteknik fremgår det, at der bag forsatsvægge gennem prøveåbninger måles normale niveauer for luftfugtighed og varierende fugtniveauer fra normal til høj fugt i betonydervægge. Murede skillevægge fremstår med normalt tørt fugtindhold, og fugtmålinger af betongulv indikerer normale og forventelige fugtniveauer med digits på 80-110. Der er udført skimmelprøver, og det anføres, at analyserne viser et normalt og forventeligt niveau af skimmelsvamp i husstøvet i boligen. I kælderen er der fundet vandskaderelaterede arter af skimmelsvampe, hvilket vurderes at være en indikation på, at der kan være skjulte områder med skimmelvækst. Det vurderes, at opfugtning og skimmelvækst primært opstår som følge af indtrængende grundfugt. Det vurderes videre, at lugtgenerne ved betondæk kan skyldes periodevis opfugtning, der giver anledning til en smule skimmelvækst i de gamle, underliggende filtfliser, som visse steder ligger der endnu. Efter en samlet helhedsvurdering anbefales det, at forsatsvægge og spånpladegulve i kælderen fjernes.

Klagerne har indhentet byggesagkyndigt notat af 7/2 2017, hvoraf det fremgår, at der i kælderen blandt andet er observeret blankt vand på ydermur under trappen, forhøjet fugtindhold i bjælker under trappen, tydelige spor af skimmel i hjørne ved trappen, maksimalt fugtindhold i kældergulv i linje med kloak, skimmel i badeværelset i brusenichen, ved fliser og i overgang mellem fliser og loft samt kraftigt opfugtede betonvægge bag forsatsvægge og kraftigt forhøjet rumfugt. Der er endvidere observeret skimmelvækst i stueplan. Det anføres, at forsatsvæggene i kælderen ikke er udført i overensstemmelse med bygningsreglementets krav vedrørende fugt og indeklima, og at forsatsvæggene burde have været beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K3.

44. 91042

Af mail af 8/3 2017 fra et kloakfirma til selskabet fremgår det, at der ved kameraundersøgelser ikke kunne konstateres indvendige skader på kloakken, men at der er to udvendige skader lige uden for soklen.

Klagernes byggesagkyndige rådgiver har i mail af 6/4 2017 anført, at han vurderer, at der er flere årsager til fugten i kælderen, dels er der skader på kloak, og dels er forsatsvæggene en medvirkende årsag til fugtophobninger i væggene.

Selskabets taksator har i brev af 11/4 2017 anført, at han har foretaget en ny besigtigelse, og at han vurderer, at kloakskaderne umiddelbart uden for bygningen ikke har haft nogen indvirkning på fugtforholdene i kælderen. Der er heller ikke konstateret nogen særlig opfugtning nær rørskaden ved rørkassen. For så vidt angår klinkegulvet anfører han, at der ingen steder kan registreres revnedannelser i klinker eller fuger, og han vurderer, at der ikke er nævneværdige, aktuelle bevægelser i klinkegulvfladen. For så vidt angår revner udvendigt i facader og sokkel anfører han, at der er tale om almindelige, mindre bevægelsesrevner, som er uden relation til de konstaterede utætheder ved afløbsinstallationer. For så vidt angår skimmeldannelser i stueetagen anfører han, at disse ses blandt andet ved bruseniche, ved badeværelsesvindue og i børneværelse, hvor en seng er stillet helt op ad ydervæggen, og at skimlen primært kan henføres til brugsvaner og ikke er følgeskader over husforsikringen. For så vidt angår annekset anfører han, at der nogle steder registreres skimmeldannelser, som synes at kunne henføres til almindeligt forekommende fugtdannelser i en ældre bygning uden permanent opvarmning.

I rapport af 27/4 2017 fra klagernes byggesagkyndige hedder det, at ses spor efter rotter i form af ekskrementer og stank af rotteurin. Rotterne har gnavet i elinstallationerne og været rundt i vægge og fjernet isolering. Der ses kraftig opfugtning af lægter i forsatsvægge i de nederste 50 cm – det ubehandlede træ er maksimalt opfugtet. Der ses kraftig angreb af skimmel på gipspladen og kraftig duft inde i væggen. Betonvægge er maksimalt opfugtede. Det anføres, at der er anvendt ulovlig, ikke brandbeskyttet isolering i gulve, og at der ses skimmelvækst på undersiden af gulvtæppet grundet opfugtning fra tidligere kloakskade. Det anføres, at brud på kloak-

ken har givet udsivning af vand, som har opfugtet konstruktionerne. Den indvendige forsatsvæg i kælderen kan ikke håndtere denne opfugtning og er derfor ulovlig i henhold til bygningsreglementet.

Selskabet har med henvisning til oplysninger fra hjemmesiden dingeo.dk anført, at ejendommen befinder sig i en lavning, at den gennemsnitlige grundvandsstand er 0,9 m, men i perioder kun er 0,1 m, og at befæstningsgraden i området indebærer, at regnvand har svært ved at blive afledt fra ejendommen.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det er klagerne, der har bevisbyrden for, at der er dækningsberettigende skader eller følgeskader på den forsikrede ejendom.

Skader over husforsikringen

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, der indvendigt i ejendommens kælder eller anneks forekommer opfugtninger, som udgør følgeskader til de forsikringsdækkede skader på kloakledningerne, der dels er konstateret umiddelbart uden for sokkel og dels ved rørkasse i kælder. Nævnet har ud over de fremlagte sagkyndige vurderinger blandt andet lagt vægt på, at der ikke er påvist lokale, forøgede opfugtninger i umiddelbar nærhed af disse rørskader, og at der efter nævnets opfattelse samlet set ikke er påvist opfugtninger, som er usædvanlige for kældre og konstruktioner af pågældende karakter og af samme alder.

Nævnet finder, at klagerne heller ikke har bevist, at der i øvrigt er skader på ejendommen – herunder på flisegulv i kælder eller på udvendige facader og sokkel – som udgør følgeskader til de dækningsberettigende rørskader.

Nævnet finder, at klagerne på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at der er dækningsberettigende følgeskader i kælderen efter rotter, som går ud over, hvad selskabet har anerkendt. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taksator i brev af 11/4 2017 har givet tilsagn om dækning for tømrer- og elektrikerarbejde. Nævnet har også lagt vægt på, at husforsikringens rør- og

stikledningsdækninger undtager "lugtgener, fjernelse af ekskrementer og lignende", og nævnet kan henset til ordlyden af denne undtagelsesbestemmelse ikke pålægge selskabet at betale for fjernelse af ekskrementer og urin fra rotter. Nævnet har desuden lagt vægt på, at klagerne ikke har ført nærmere bevis for, at rotterne har forårsaget yderligere bygningsskade.

Nævnet finder, at yderligere dækningsberettigende forhold over husforsikringen – herunder yderligere stiklednings- eller rørskade – ikke er antageliggjort på en sådan måde, at nævnet kan pålægge selskabet at bekoste, at der indhentes uvildige, sagkyndige vurderinger af de anmeldte forhold.

Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at yde yderligere dækning for skadeudbedring over husforsikringen.

Skader over ejerskifteforsikringen

Nævnet bemærker, at ejerskifteforsikringen dækker skader og skaderisici, som opfylder forsikringens skadedefintion, og som var til stede på tidspunktet for klagernes overtagelse af ejendommen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet i 2007 var forhold i ejendommens kælder, som udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at kælderens konstruktioner med forsatsvægge og træpladegulve med faste tæpper efter nævnets opfattelse ikke i sig selv statuerer en dækningsberettigende skade – uanset at disse konstruktioner efter omstændighederne kan være uhensigtsmæssige i en kælder fra 1961. Det er heller ikke godtgjort, at der er forhold ved kælderens terrændæk, som i sig selv udgør en skade. Afgørende for dækning er derfor, om disse konstruktioner konkret har været årsag til fugt og skimmelsvamp i et sådant omfang, at bygningens

værdi og brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende ejendomme af pågældende alder.

Nævnet har videre lagt vægt på, at de forhold vedrørende fugt og skimmelsvamp, som er konstateret og anmeldt mere end 9 år efter overtagelsen, og som er beskrevet i sagkyndige rapporter og dokumenteret ved fotos, efter nævnets vurdering ikke er af en sådan karakter, at forsikringens skadebegreb kan anses for opfyldt på overtagelsestidspunktet, eller så det samlet set kan lægges til grund, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade. Det er efter nævnets opfattelse sædvanligt, at der sker en vis fugtindtrængen og forekommer en vis mængde skimmelsvamp i kældre fra 1961, idet sådanne kældre ikke er sikret mod indtrængende grundfugt. Ejendommens kælder er ikke godkendt til beboelse og skal derfor sammenholdes med andre kældre i tilsvarende huse af pågældende alder, hvor kælderen ikke er godkendt til beboelse. Det forhold, at der ifølge salgsmaterialet var indrettet soveværelser mv. i kælderen, kan ikke føre til anden vurdering.

Nævnet finder for så vidt angår flisegulv i kælderen, udvendige revner i facader og sokkel og skimmeldannelser på stueetagen, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forelå skader i forsikringens forstand.

Nævnet finder for så vidt angår anneks, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var fugt- og skimmelforhold, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende bygninger af samme alder, og som derfor kan anses for en skade. Nævnet må endvidere lægge til grund, at klagerne allerede ved skadeanmeldelse af 25/6 2009 har anmeldt selvsamme forhold vedrørende fugt og skimmel i anneks, og nævnet finder derfor, at deres eventuelle krav på forsikringsdækning dermed er forældet efter den almindelige 3-årige forældelsesfrist, jf. forældelseslovens § 2 og § 3.

Nævnet finder, at skader over ejerskifteforsikringen ikke er antageliggjort på en sådan måde, at nævnet kan pålægge selskabet at bekoste, at der indhentes uvildige, sagkyndige vurderinger af de anmeldte forhold.

Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at yde dækning over ejerskifteforsikringen.

Genhusning

Nævnet finder det ikke bevist, at der et behov for genhusning som følge af dækningsberettigende skader på ejendommen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale for genhusning over husforsikringen eller ejerskifteforsikringen.

Sagkyndig og juridisk bistand

Nævnet kan ikke pålægge selskabet at betale for klagernes udgifter til sagkyndig eller juridisk bistand over husforsikringen eller ejerskifteforsikringen, da denne bistand ikke har ført til konstatering og forsikringsdækning for yderligere skade end allerede anerkendt af selskabet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels