Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. februar 2019 blev i sag nr. 92715:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for skimmelsvamp under et vinylgulv i køkken og bryggers samt afvist at dække udgifter til genhusning i byggeperioden.

Den forsikrede ejendom er opført i 1877. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2017 på baggrund af tilstandsrapport af 10/9 2017. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen.

I klageskema af 29/7 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> 21/10-17: Overtagelse af ejendommen.
> 22/10-17: Konstateres fugt under linoleumsgulve i køkken og brygger/entré.
> 23/10-17: Skadesanmeldelse foretages overfor Frida Forsikring.
> 29/10-17: Besvares forsikringen krav på yderligere information, samt vederlagsfrit håndværkertilbud.
> 6/11-17: Besigtigelse af skaden med deltagelse af vurderingsmand fra Frida Forsikring, [selskabs byggetekniker]. Under denne besigtigelse giver [selskabs byggetekniker] udtryk for og accept af, at der er skimmelsvamp i rummene. Disse forhold fremgår dog ikke af efterfølgende mailkorrespondance. Tilstede var undertegnede og min [familiemedlem].
> 10/11-17: Forsikringens svar på basis af vurderingsrapport fra [selskabs byggetekniker].

28/11-17: Trykprøvning gennemført.
11/12-17: Samlet vurderingsrapport fra Frida Forsikring.
17/12-17: Klage over forsikringens afgørelse, foretaget af undertegnede og kæreste, samt medejer, ….
22/12-17: 2. modsvar fra Frida Forsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Indtil nu har vi alene opnået, at der er foretaget undersøgelser af lækageproblemer og trykprøvning, samt inspektion af kloakker. Der var i rummene ikke skjult vandforsyning. Tidligere ejer har oplyst, at der lagt ny gulvbelægning i køkkenet og en del af bryggerset, men der er hverken vandledning eller kloak ved de pågældende fugtsteder. Vi er derfor uforstående overfor, at Frida Forsikring udelukkende foretager undersøgelser af installationer og udelukkende bygger deres konklusioner på disse undersøgelser. Da der blev konstateret skimmelsvamp (også udtalt af bygningssagkyndig, [selskabs byggetekniker]) har vi som minimum en forventning om dækning af udgifter til udbedring heraf. Disse har vi selv afholdt. Da vi skulle videre med sagen og rummene var ubeboelige. Vi har også selv afholdt udgifter til genhusning i byggeperioden. Dette har vi en forventning om, at få dækket udgifterne til. Med baggrund i sagens forløb virker det, som om at vi ikke har kunnet drage fordel af at tegne en ejerskifteforsikring."

Selskabet har i brev af 27/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Den 11. september 2017 indgår klager købsaftale om ejendommen beliggende … med fysisk overtagelse den 21. oktober 2017. I forbindelse med handlen, som er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., tegner klager en 10 årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S på baggrund af tilstandsrapport nr. …. Underskrevet købsaftale, police med tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 23. oktober 2017 foretager klager skadeanmeldelse af fugt under linoleumsgulv i køkken til Frida Forsikring og fremsender yderligere dokumenter og oplysninger til sagen den. 30. oktober 2017, hvorefter sagen sendes til besigtigelse. Klagers skadeanmeldelse fremlægges som **bilag A**.

Den 6. november 2017 foretager Frida besigtigelse af det anmeldte forhold ved intern besigtigelseskonsulent. Besigtigelsesrapport fremlægges som **bilag B**.

Den 10. november 2017 meddeler Frida Forsikring, at selskabet vil foretage lækagesporing af huset rør-, afløbs- og kloakinstallationer. Selskabets mail af den 10. november 2017 er fremlagt af klager.

Den 27. november 2017 modtager Frida Forsikring ekstern rapport fra [lækagesporingsfirma], som ikke kan konstatere utætheder eller lækager i husets rør- og afløbsinstallationer. Sporingsrapport af den 27.11.2017 fremlægges som **bilag C**.

Den 5. december 2017 modtager Frida Forsikring ekstern rapport fra [TV-inspektionsvirksomhed], som ikke kan konstatere lækager eller brud på husets kloakledninger, som kan relatere til opfugtningen af køkkengulvet. Videoinspektionsrapport samt følgemail fra [TV-inspektionsvirksomhed] fremlægges som **bilag D**.

Den 11. december 2017 meddeler Frida Forsikring, at fugten i betongulvet i køkkenet ikke dækkes af ejerskifteforsikringen, da fugten skyldes sædvanlig opstigende grundfugt. Selskabets mail af 11. december 2017 er fremlagt af klager.

Den 12. december 2017 meddeler klager, at sagen er overdraget til advokat. Klagers mail fremlægges som **bilag E**.

Den 17. december 2017 fremsender klager indsigelse med mod selskabets afgørelse af den 11. december 2017. Klagers mail er fremlagt af klager.

Den 22. december 2017 fremsender Frida Forsikring en nærmere begrundelse for afvisningen, som fastholdes, samt de eksterne rapporter fra [lækagesporingsfirma] og [TV-inspektionsvirksomhed]. Selskabets mail er fremlagt af klager.

Den 7. august 2018 påklages sagen til Ankenævnet for Forsikring.

Frida Forsikrings opfattelse af sagen
Klager ønsker at få dækket udbedring af skimmelsvamp under linoleumsbelægningen samt udgifter til genhusning i byggeperioden.

Skimmel dækkes af ejerskifteforsikringen, såfremt skimmelforekomsterne på overtagelsestidspunktet påvirkede indeklimaet i husets beboelsesdel nævneværdigt jf. bl.a. Ankenævnets kendelser 91.624, 91.375 og 90.684.

Bevisbyrden herfor påhviler klager.

På baggrund af den udførte lækagesporing og videoinspektion er det Frida Forsikrings opfattelse, at fugt- og skimmelforekomsterne i/på terrændæk skyldes opstigende grundfugt (der fanges under den tætte linoleumsbelægning), da man før 1960 sædvanligvis ikke foretog fugtsikring af terrændæk.

Skimmelforekomsterne på terrændækket er hverken blevet arts- eller omfangsbestemt, ligesom de er lokaliseret under linoleumsbelægningen, der er en luft- og vandtæt samt uorganisk gulvbelægningstype (som derfor også typisk anvendes i badeværelser). Fugt- og skimmelforekomsterne på terrændækket har således været afsondret fra husets organiske konstruktioner og indeklima.

Da klager ikke har bevist, at skimmelforekomsterne på terrændækket på overtagelsestidspunktet den 21. oktober 2017 havde en nævneværdig påvirkning på indeklimaet i husets beboelsesdel, og dermed udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand, bør klagen efter Frida Forsikrings opfattelse afvises. Det skal hertil bemærkes, at fjernelsen af linoleumsbelægningen, i forbindelse med den af klager påtænkte udførelse af flisebelægning i køkkenet, desuden har medført en utilsigtet men uundgåelig eksponering af indeklimaet af de skimmelforekomster, som måtte være på terrændækket."

Klageren har i brev af 6/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis må vi anføre, at vi i klagen har skrevet linoleumsgulv, men retteligt er der tale om et vinylgulv. Vi var ikke klar over forskellen på de to gulvtyper og har derfor anvendt betegnelserne synonymt og i flæng. Vi er nu blevet klar over, at der er betydelig forskel på de to gulvtyper. Vi har nu genlæst tilstandsrapporten, hvor det også er anført at der er tale om et vinylgulv. Vi er derfor uforstående overfor at byggeteknikeren, [selskabs byggetekniker], i besigtigelsesrapporten af den 6.11.2017 anfører at det er linoleumsgulv, da man må formode at han som fagperson kender forskel på de to gulvtyper.

Dernæst vil vi anføre, at den besigtigelsesrapport af 6.11.2017, som er medsendt modsvar fra Frida d. 28.8.2018 ikke har været præsenteret for os tidligere. Dette virker utilfredsstillende.
Vi er desuden uforstående overfor, at byggetekniker [selskabs byggetekniker] i denne rapport anfører, at han ikke var klar over om det var meningen at der skulle lægges nyt gulv. Det oplyste vi i forbindelse med besigtigelsen den 6.11.2017, ([klageren] og [familiemedlem] til stede) at det skulle der, og det var formålet med at fjerne vinylbelægningen. Vi havde allerede indkøbt klinker til udfærdigelse af ny gulvbelægning.

Som det fremgår af forsikringens svarskrift erkender de, at der er skimmelsvamp i husets køkken- og bryggersgulv og at denne skimmelsvamp var tilstede på købstidspunktet. I Frida's svar fremgår det, at gulvbelægningen er luft og vandtæt. Gulvbelægningen sammenlignes med linoleumsbelægning i badeværelser, hvilket ikke er sammenligneligt. Der er ikke tale om linoleumsbelægning, men om vinyl. Vinylen lå løst på betongulvet, (der var ikke anvendt gulvlim), og ligeledes var der ikke lavet afslutningslister langs væggene. Hvilket også fremgår af billederne i besigtigelsesrapporten af 6.11.2017.
Vi er vidende om, at det er den tidligere ejer, som har overtaget ejendommen i januar 2015, der har udført gulvbelægningen. Tidligere ejer er forespurgt, om de har haft kendskab til fugt i betondækket, hvilket de benægter.

Skimmelsvampen er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor det efter vores opfattelse klart er et forhold, som er omfattet af ejerskifteforsikringen.
Da vi opdager skimmelsvampen, har vi endnu ikke boet i huset og kan derfor ikke fremlægge lægeerklæringer på sygdomme forårsaget af skimlen, men det betyder jo ikke, at vi ikke ville blive syge, hvis skimlen ikke var blevet opdaget.

Med hensyn til skimmelsvampen er det vores opfattelse, at skimmesvamp i et køkken er yderst sundhedsfarligt, da det er et rum, som man opholder sig meget i samt et rum, hvor det opbevares og tilberedelse af madvarer. Desuden vil det også cirkulere til tilstødende opholdsrum.
Herudover har vi selv og de besøgende som har været i huset og tilmed byggetekniker [selskabs byggetekniker] fra Frida konstateret at vores luftveje og mundhuler blev påvirket, selv ved kortvarige ophold i huset. Der var også lugtgener, og det anføres også i besigtigelsesrapporten af 6.11.2017.

Vi valgte derfor ikke at flytte ind i huset, da vi ikke har ønsket at udsætte os for disse sundhedsskadelige risici. Det er vores opfattelse, at huset var ubeboeligt indtil skaden var udbedret.
Det virker uforståeligt, at Frida har ofret udgifter på trykprøvning og undersøgelse af rørføring, men ikke har afsat udgifter til undersøgelse af forekomsten af skimmelsvamp. Det virker som om at trykprøvning og undersøgelse af rørføring udføres som en standard uden at man tager udgangspunkt i de faktiske forhold og plantegningen. Vandtilførslen – fra vandindgangen i bryggerset – til køkkenet var ført i synlige rør over loftet i bryggers og i bagkanten af køkkenskabene. Af-

løb fra køkkenvask foregik i afløbsrør til brønd afsat udendørs umiddelbart udenfor køkkenvasken. Ligeledes er rørene til varmeforsyningen ført synligt (se billeder i besigtigelsesrapporten af den 6.11.2017). Ligeledes er der kun opsat radiatorer langs den ene ydervæg, hvorfor der ikke er ført rør på tværs.

Det er naivt af forsikringen at tro, at gulvbelægningen i køkken og bryggers aldrig ville blive udskift og dermed blotlægge skimmelsvampen. Vi er ikke enige i, at skimmelsvampen ikke er sundhedsskadelig blot fordi den forefindes under gulvbelægningen, da en sådan belægning jo ikke er tætnet ved alle kanter.

Vi oplever at Frida har bekostet en masse undersøgelser med det formål at kunne fralægge sig et forsikringsansvar, og at vi reelt ikke har haft nogen værdi af at tegne en ejerskifteforsikring."

Selskabet har i brev af 1/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at der er tale om vinylgulvbelægning og ikke linoleumsgulvbelægning som ellers anført. Forskellen på de to belægningstyper består alene i, at vinylbelægningen typisk ikke fuldlimes til underlaget, hvilket også er tilfældet i denne sag. Begge belægningstyper er vand- og lufttætte, hvorfor de typisk anvendes som belægning på gulve der udsættes for smuds og vand som bl.a. køkkener.

I sager om fugt er det fast praksis hos Frida Forsikring at foretage nærmere undersøgelse af husets vand- og afløbsinstallationer (for derved at kunne fastslå eller afvise mulige årsager hertil) uanset, at udgifterne herved er større end udgifterne til skimmelafrensning.

Med henvisning til, at klager, efter Frida Forsikrings opfattelse, ikke har bevist, at skimmelforekomsterne under vinylgulvbelægningen på overtagelsestidspunktet den 21. oktober 2017 udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand, fastholdes selskabets afvisning."

Klageren har i brev af 14/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er dog stadig uforstående overfor, at vi skulle have bevist, at der var skimmelsvamp. Vi er på intet tidspunkt blevet gjort opmærksom på, at vi havde bevisbyrden i forhold til dette. Frida Forsikring var selv repræsenteret af bygningssagkyndig på mødet i november 2017, hvor han ved selvsyn konstaterede og udtalte at der var skimmelsvamp, uden at påpege at det var vores ansvar at bevise dette.
Da vi ikke er den professionelle part i dette forhold, har vi ikke været vidende om og er ikke blevet oplyst om, at vi havde en bevisbyrde om forholdet.

Vi vil dog anføre, at køkken og bryggers efter vi havde konstateret skaden udgjorde en sundhedsskadelig risiko, hvor vi oplevede luftvejsgener selv ved kortvarige ophold. Da det er vitale rum i huset, anså vi derfor dette som værende ubeboeligt. Dette betød, at vi havde udgifter til dobbelt husleje og først havde mulighed for at flytte ind efter udbedring af skaden.
Vi anser forekomsten af skimmelsvamp som en generel værdiforringelse af ejendommen.

Vi er stadig undrende overfor, at Frida Forsikrings udtalelse tager udgangspunkt i det generelle forhold i tilstandsstandsrapporten og ikke i de faktuelt konstaterbare forhold. Det er vores indtryk at Frida Forsikring bygger deres afgørelse på en generel ansvarsfralæggelse.

Vi forventer, der bliver taget behørigt hensyn til ovenfor beskrevne forhold, specielt da vi ikke er den professionelle part i sagen."

Selskabet har i brev af 1/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Med henvisning til tidligere anførte skal Frida Forsikring fastholde, at klager, efter selskabets opfattelse, ikke har påvist, at skimmelforekomsterne under vinylgulvbelægningen i køkkenet på overtagelsestidspunktet havde en så negativ på virkning på indeklimaet, at disse i sig selv udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren har i brev af 18/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Som tidligere anført er vi stadig uforstående overfor, at vi skal føre bevis for at der har været forekomst af skimmelsvamp, da vi som den svage part i sagen og vi er ikke blevet anvist herom.
Vores holdning er underbygget af at forsikringens egen bygningssagkyndige var til stede og ved selvsyn også konstaterede, at der var skimmelsvamp, uden at gøre opmærksom på, at vi skulle føre bevis herfor."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 6/11 2017 fremgår bl.a.:

"**1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen + foto af hvert forhold med undertekst**
Fugt under linoleumsgulv i køkken og bryggers.
…
Opfugtet betondæk i køkken

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?
Huset er oprindeligt opført i 1877 (140 år) og det opfugtede afmærkede område, vurderes at være støbt i 1940erne.
Der er målt mellem 85 og 140 digets i det markeret område på plantegningen (Se nedenfor), normalen er mellem 40-90 digets.
Det ses der tidligere har været opbanket en rende, som er støbt til igen, hvor der kunne være trukket tekniske installationer (vvs og eller kloak). Det er også i der område hvor fugte niveauet er højest.
Der er ikke målt forhøjet fugt uden for det markeret område, gennemsnits måling viser ca. 75 digets og ser ud til at være støbt senere, kan være så nyt som 1970-1980erne.
…
Der kan være 2 problemer, hvor det ene er almen opstigende grundfugt, som er ret almindeligt i huse af denne alder, da de ikke er sikret imod nedenfra kommende fugt.

Den anden årsag kan være rørbrud, hvilket virker mest sandsynligt, da der i det område der har været banket op og efterfølgende er støbt til igen, er målt meget højt fugt niveau på 138 digets.

Det er derfor min anbefaling at der undersøges nærmere om der er et rørbrud, og sagen så kan overdrages til Husforsikringen.

3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?
Byggeteknikerens beskrivelse under dette punkt betyder ikke, at et forhold rent forsikringsteknisk berettiger til erstatning fra Ejerskifteforsikringen.

Er der ikke er tale om et rørbrud, vil det være nødvendigt, at få monteret en fugtspærre, enten ved at støbe nyt terrændæk eller alternativt, kan der måske udlægges en fugtmembran oven på det eksisterende betondæk.

4. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have væres oplyst i tilstandsrapporten?
Her skal punktet udfyldes, hvis byggeteknikeren visuelt kan konstatere forhold, som byggeteknikeren vurderer også var visuelle på det tidspunkt, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Vurderer byggeteknikeren at forholdet var tilstede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet?
Ja.

Det er uvist om lugten, har været der ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten.
Men der har ikke været nogen visuelt.

5. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen:
Det blev nævnt ved besigtigelsen, at de ville have ændret på gulvbelægningen til fliser/klinker. Fik desværre ikke spurgt ind til om det var nu, de ville have haft gjort det og det er derfor de har opdaget det.

Dette bør undersøges nærmere, da udgiften til en ny gulvbelægning i så fald, skal afholdes af FT."

Af sporingsrapport af 27/11 2017 fremgår bl.a.:

"Varmt og koldt brugsvand trykprøvet uden tab (lille siver fundet synligt i køkken).
Ft. har ikke problemer med tryktab på varmen, dette derfor ikke trykprøvet.
…
Synlig utæthed i vaskeskab (køkken).
Årsag til lidt lokal fugt.
…
Gulvafløb i bryggers afledes i kloak i køkken (vist ikke helt efter gældende regler). Afløbsrør her imellem tæthedsprøvet med ballon. Dette fundet tæt.
…
På billede afløb/gulvafløb i køkken, hvortil vand fra bryggersgulvafløb afledes.
Dette afløb tæthedsprøvet med ballon og fundet utæt omkring studs fra bryggersafløb.
Utætheden vil umiddelbart være et problem hvis vandlåsen stopper til.
…
På billede ses afløb/gulvafløb i køkken. Utæt ved studs.
Her rekvireres tv-inspektion til øvrig kloak.

Ingen yderligere undersøgelser foretaget."

Af mail af 5/12 2017 fra en TV-inspektionsvirksomhed fremgår bl.a.:

"Vi har filmet og opklaret så meget, vi kunne omkring huset.
Det skal bemærkes, at brøndes udforming og adgang til disse har gjort, at opgaven udelukkende kunne udføres med minikamera, og at vi derfor havde meget svært ved at filme ind i sidestikledninger.
Men alle stikledninger ved huset er opklaret eller forsøgt opklaret med afprøvning med vand.

Der er nogle fejl her og der men ikke fundet brud eller store skader under huset, som direkte kan tilskrives fugtproblemer. Det er sandsynligt, at vand kan have stået tilbage ind mod A1 (brønd i væg) ved store regnsskyld, da denne streng samles i BR.A med et tagnedløb.

Jeg medsender et par billeder af brønd(BR.B) i haven, som tager køkken og et tagnedløb. Denne brønd er i dårlig stand, og højre plasttilløb på billeder er direkte ind til køkkenafløb. Der er derved fri adgang for rotter ind."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
8. Udgifter til redning, oprydning samt ud- og indflytning
I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige merudgifter ved:
…
B. Ud- og indflytning og opmagasinering af indbo som følge af, at huset må fraflyttes i indtil 1 år.
C. Fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år."

Ankenævnet *for* Forsikring

9. 92715

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1877. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2017. Hun er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for skimmelsvamp under et vinylgulv i køkken og bryggers samt afvist at dække udgifter til genhusning i byggeperioden.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klageren ikke har bevist, at skimmelforekomsterne på terrændækket på overtagelsestidspunktet havde en nævneværdig påvirkning på indeklimaet i husets beboelsesdel således, at disse i sig selv udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har blandt andet anført, at "på baggrund af den udførte lækagesporing og videoinspektion er det Frida Forsikrings opfattelse, at fugt- og skimmelforekomsterne i/på terrændæk skyldes opstigende grundfugt (der fanges under den tætte linoleumsbelægning), da man før 1960 sædvanligvis ikke foretog fugtsikring af terrændæk".

Af selskabets besigtigelsesrapport af 6/11 2017 fremgår det blandt andet, at "huset er oprindeligt opført i 1877 (140 år) og det opfugtede afmærkede område, vurderes at være støbt i 1940erne. Der er målt mellem 85 og 140 digets i det markerede område på plantegningen (Se nedenfor), normalen er mellem 40-90 digets. Det ses der tidligere har været opbanket en rende, som er støbt til igen, hvor der kunne være trukket tekniske installationer (vvs og eller kloak). Det er også i der område hvor fugtniveauet er højest. Der er ikke målt forhøjet fugt uden for det markerede område, gennemsnits måling viser ca. 75 digets og ser ud til at være støbt senere, kan være så nyt som 1970-1980erne. … Der kan være 2 problemer, hvor det ene er almen opstigende grundfugt, som er ret almindeligt i huse af denne alder, da de ikke er sikret imod nedenfra kommende fugt. Den anden årsag kan være rørbrud, hvilket virker mest sandsynligt, da der i det område der har været banket op og efterfølgende er støbt til igen, er målt meget højt fugt niveau på 138 digets. Det er derfor min anbefaling at der undersøges nærmere om der er et rørbrud, og sagen så kan overdrages til Husforsikringen".

Selskabet har fået foretaget lækagesporing af husets rør- og afløbsinstallationer. Af sporingsrapport af 27/11 2017 fremgår det blandt andet, at "varmt og koldt brugsvand trykprøvet uden

tab (lille siver fundet synligt i køkken). Ft. har ikke problemer med tryktab på varmen, dette derfor ikke trykprøvet. … Synlig utæthed i vaskeskab (køkken). Årsag til lidt lokal fugt. … Gulvafløb i bryggers afledes i kloak i køkken (vist ikke helt efter gældende regler). Afløbsrør her imellem tæthedsprøvet med ballon. Dette fundet tæt. … På billede afløb/gulvafløb i køkken, hvortil vand fra bryggersgulvafløb afledes. Dette afløb tæthedsprøvet med ballon og fundet utæt omkring studs fra bryggersafløb. Utætheden vil umiddelbart være et problem hvis vandlåsen stopper til. … På billede ses afløb/gulvafløb i køkken. Utæt ved studs. Her rekvireres tv-inspektion til øvrig kloak".

Af mail af 5/12 2017 fra en TV-inspektionsvirksomhed fremgår det blandt andet, at "der er nogle fejl her og der men ikke fundet brud eller store skader under huset, som direkte kan tilskrives fugtproblemer. Det er sandsynligt, at vand kan have stået tilbage ind mod A1 (brønd i væg) ved store regnskyl, da denne streng samles i BR.A med et tagnedløb. Jeg medsender et par billeder af brønd(BR.B) i haven, som tager køkken og et tagnedløb. Denne brønd er i dårlig stand, og højre plasttilløb på billeder er direkte ind til køkkenafløb. Der er derved fri adgang for rotter ind".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er fysiske forhold ved terrændækket, der adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes i tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand således, at forholdet er omfattet af forsikringens skadesbegreb.

Nævnet har lagt til grund, at årsagen til fugt og skimmelsvamp er opstigende grundfugt. Nævnet har blandt andet lagt vægt på selskabets besigtigelsesrapport af 6/11 2017, hvoraf det fremgår, at årsagen kan være opstigende grundfugt, samt at det ved lækagesporing og videoinspektion af ejendommens rør-, afløbs- og kloakinstallationer ikke er konstateret utætheder, der

er årsagen til fugt i betongulvet. Det er nævnets opfattelse, at opstigende grundfugt i et vist omfang vil forekomme i terrændækskonstruktioner af den pågældende alder.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at den konstaterede fugt og skimmelforekomst på overtagelsestidspunktet havde et sådant omfang, at indeklimaet var påvirket. Nævnet finder derfor, at den konstaterede fugt og skimmelforekomst ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skimmelforekomsterne ikke er blevet arts- eller omfangsbestemt.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning, herunder genhusningsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings