Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. maj 2019 blev i sag nr. 92921:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Ejendommen er opført i 1916 og har en tilbygning fra 1924. Tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 31/7 2013, indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen. Klageren har overtaget ejendommen den 1/11 2013. Klageren har i klageskemaet af 30/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

> **"Kort redegørelse for sagen**
> Kort tid efter at vi flytter ind i huset d. 7. februar 2014 kan vi konstatere, at gulvet i den bagerste stue er yderst koldt om vinteren. Nu er vinteren næsten over, da vi flytter ind, så vi tænker ikke meget over det indtil næste vinter, hvor der også er nogle lugtgener. Det lugter faktisk af friture. Igen, så tænker vi ikke i skimmel, men lever med det. Vi tror faktisk, at vores [barn] måske har smidt pomfritter i sofaen, som så bliver behandlet med nogle specielle rengøringsmidler.
>
> Det er først senere, hvor lugten bliver tiltager, at vi lægger mærke til små grønne pletter på overside af gulvbrædderne. Her bliver vi bekymret, da ... Vi vælger faktisk ikke at anvende rummet, efter vi har haft en entrepreneur til at kigge på det. Han konstaterer også hurtigt, at det er skimmel. Vi får renset møblerne, og vi får et professionelt firma ud til at rense hele rummet. I skrivende stund er rummet næsten renoveret, og vi påtænker, at anvende rummet igen om nogle få uger. Kort sagt, så har rummet i hvert fald i næste 2 år været ubrugeligt. Vi turde ikke, at lade vores … børn lege derinde.
>
> Da vi konstaterer skimlen sender vi sagen til forsikringsselskabet Gjensidige. De konstaterer korrekt, at der er skimmel, men de mener, at bygningen levede op til bygningsreglementet, da den blive bygget. Dvs. forsikringsselskabet sender os nu i den retning der hedder, at de ikke kunne dække pga. gældende regler på det tidspunkt bygningen blev konstrueret. Vi indhenter rådgivning fra en rådgivende ingeniør. De konkluderer, at bygninger IKKE levede op til reglerne på det tids-

punkt, hvor den blev bygget. Dette kommunikeres videre til forsikringsselskabet. Nu vender de så tilbage med den melding, at det kan meget vel være, men skaden var ikke tilstede ved overtagelsen af huset. Nu siger reglerne, at der skal være en skade eller nærliggende risiko for skade på det tidspunkt, hvor man købte huset.

Vi ved, at sælger var …, som ikke brugte rummet. Vi mener, at der er en overvejende stor sandsynlighed for, at rummet har været skimmelramt ved overtagelse, dvs. ikke bare en nærliggende risiko, men at selve konstruktionen har medført skimmelvækst ofte, og at det ikke har været opdaget af den tidligere ejer (som havde gulvtæppe på – dem fjernede vi). Vi mener, at friturelugten, som var sæsonafhængig, var et udtryk for, at noget skete hver vinter under de gulve, som ikke var beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi blev opfordret af Gjensidige til at klage igen til deres interne 2. kontrol, men det var spild af tid. På det tidspunkt havde vi renset lokalet, og alle møblerne. Det var kort sagt en: Jeg kan da intet konstatere tilbagemelding. Vi mener, at vi har krav på erstatning.

PS. Efterfølgende har vi kunne konstatere gennem billedmateriale fra renoveringen, at gulvene i tilbygningen var lagt direkte ovenpå den tidligere terrasse. Ingen isolering eller noget som helst. Igen, det er overvejende sandsynligt, at konstruktionen har tilladt sæsonafhængigt skimmelvækst.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi har måtte ombygge hele gulvkonstruktionen. Pris ca. 90.000 kr. Det vil vi gerne have dækket."

I brev af 30/11 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Sagens fakta
Der er tale om en ejendom, som er opført 1916. Ejendommen er en murermestervilla i to plan med delvis kælder. Ejendommen er på 208 m2. Sagen her omhandler tilbygning, som er opført i 1924. Vores forsikringstager overtager ejendommen 1. november 2013, pr. hvilken dato Ejerskifteforsikringen også træder i kraft. Vilkår 2535001 er gældende for forsikringen (bilag A). I forbindelse med ejendomshandlen er der pr. 31. juli 2013 udarbejdet tilstandsrapport (bilag B). Tilstandsrapporten indeholder ikke umiddelbart oplysninger, som er relevant for nærværende. Tilstandsrapporten vil derfor ikke blive berørt yderligere.

Nærværende sag omhandler alene tilbygning, som anvendes til stue.

Sagsfremstilling
Den 8. september 2017 modtager vi mail fra vores forsikringstager, som anmelder, at 'hele gulvet under den bagerste stue er fyldt med skimmelsvamp' (bilag C). Vores taksator foretager besigtigelse af ejendommen den 27. september 2017. Taksators fotoserie fra besigtigelsen (bilag D), viser bl.a. gulvhjørne med vag skimmelaftegning samt billede af lofthjørne i krybekælder. Krybekælderen er placeret under den oprindelige ejendom, og ikke under selve tilbygningen. Krybekælderen støder derimod op til tilbygningen. Under sagens indledende behandling oplyses det, at tilbygningen er opført i 1957. Ved besigtigelsen konstaterer taksator, at der er 2 udluftningshuller i sokkelen samt at konstruktionen i øvrigt er med fyrtræsgulv på stører. Gulvkonstruktionen fremtræder ikke isoleret.

I sin afgørelse i mail af 10. oktober 2017 (bilag E) konkluderer taksator, at gulvet er velventileret, men koldt i vinterperioden, da det er uden isolering. Konstruktionen vil i kombination med fugt i indeklima medføre kondens på den kolde overflade og dermed kan der forekomme skimmel. Da det anmeldte ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, kan der ikke meddeles dækning.

Vores forsikringstager vender tilbage med indsigelser i mail af 21. oktober 2017. Vores forsikringstager fremkommer med indsigelser. I disse berøres kort, at der muligt kan være foretaget en efterisolering af gulvkonstruktionen som kan være en mulig udfordring i forhold til det anmeldte (mailtråd vedlægges som bilag F). Taksator fastholder sin vurdering i mail af 3. november 2017 (bilagt forsikringstagers klage). For efterisoleringen anfører taksator, at der ved besigtigelsen kunne ses et mindre antal flamencokugler, som svarer til den type væggene er isoleret med. Omfanget af flamingo kugler forhindrede dog ikke ventilationen af gulvet. I forlængelse heraf indhenter vores forsikringstager en vurdering fra ingeniør …

[Ingeniør] vurdering af gulvkonstruktionens stemmer overens med taksators vurdering. [Ingeniør] anfører dog, at efter hans vurdering er gulvkonstruktionen '… selv efter byggetidens standarder, er udført uhensigtsmæssigt og ikke egnet til at afskærme et opvarmet opholdsrum mod det forekommende vejrlig i Danmark'. [Ingeniør] konkluderer herefter, at ventilationshuller bør lukkes, og der opføres en gulvkonstruktion, som svarer til de nugældende byggestandarder og regler. Derudover at opholdsrummet skal undersøge for svampespore.

[Ingeniør] udarbejder en skitse af ejendommens sokkel/gulv. Skitsen er vedlagt vores forsikringstagers klage. Der foreligger ikke oplysning om, at [ingeniør] har foretaget destruktive indgreb ved besigtigelsen. Vi formoder derfor, at skitsen er udført på baggrund af den inspektion, som kan ske via de to ventilationshuller i soklen samt [ingeniør] formodning/antagelse om opbygningen.

Udtalelsen fra [ingeniør] giver ikke taksator anledning til at ændre sin afgørelse, og taksator fastholder derfor afgørelsen i mail af 21. december 2017. Samme dag 21. december 2017 vender vores forsikringstager tilbage til taksator og meddeler, at: '… Jeg kan jo af gode grunde ikke vide, hvad jeg har købt. Jeg er ikke fagmand, og det var ikke synligt for os. Vi kan jo heller ikke vide, om skimlen var tilstede ved overtagelsen. Kun at lugten først blev konstaterbar i år …'. Samtidig oplyser vores forsikringstager, at han overvejer, at kontakte sin advokat og spørger til dækning af advokatudgifter. Hertil oplyser taksator, at ejerskifteforsikringen efter omstændighederne kan dækkes advokatbistand (Forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3). …

I forlængelse heraf modtager vi den 5. maj 2018 henvendelse fra vores forsikringstagers advokat. Advokaten anfører, at der har været omfattende angreb af skimmel på grund af gulvkonstruktionen og at der ikke er foretaget ændringer ved gulvkonstruktionen, hvorfor skimmelvæksten har været tilstede siden overtagelsen, samt der er tale om et forhold, som nedsætter husets værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende ejendommen. Derudover henvises til [ingeniør] vurdering, hvorefter det konkluderes, at konstruktionen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Advokaten medsender ikke yderligere dokumentation (bilag G).

Med henblik på revurdering overdrages sagen til anden taksator, som kontakter vores forsikringstager den 24. maj 2018 for aftale om genbesigtigelse. Efter lidt korrespondance aftale besigtigelse til 27. juni 2018.

Forud for genbesigtigelsen undersøger taksator kommunens byggesagsarkiv med henblik på en nærmere beskrivelse af tilbygningen. Af byggesagen fremgår, at tilbygningen er opført efter byggetilladelse i 1924. Tilbygningen skal placeres, hvor der på dette tidspunkt er etableret en veranda (bilag H).

Den 3. juli 2018 meddeler taksator vores forsikringstager, at tilbygningen er opført i 1924, og at denne er opført i overensstemmelse med byggetilladelsen. Alt i alt konstaterer taksator, at der for gulvkonstruktionen ikke er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Derudover vurderer taksator, at der på tidspunktet for overtagelsen i 2013 ikke har været en skimmel påvirkning af indeklimaet i et omfang, hvorefter dette i sig selv udgør en skade under ejerskifteforsikringen. Heller ikke henset til, at vores forsikringstager oplyser, at stuerummet er rengjort såvel af forsikringstagerne selv, som et professionelt firma.

Taksator fastholder i det hele den tidligere afgørelse. Vores forsikringstager kommenterer afgørelsen, men bemærkningerne medfører ikke en ændring i afgørelse, hvorefter vores forsikringstager indbringer sagen for Ankenævnet for Forsikring.

…

Vores vurdering

Gulvkonstruktion

Det fremgår af byggesagen, at tilbygningen er opført 1924. Byggesagen indeholder ikke oplysninger om, at tilbygningen efterfølgende har undergået ombygning eller lign. Tilbygningen skal konstruktionsmæssigt opfylde de krav, som ligger til grund for byggetilladelsen i 1924. Dette er også grundlaget for den forsikringstekniske vurdering af konstruktionen.

Af byggetilladelsen (bilag H) fremgår det, at tilbygningen er opført hvor der tidligere var etableret en veranda. Derudover fremgår det, at byggetilladelsen ydes jf. … Bygningsvedtægt af 18. december 1896, hvorefter det tillades, at tilbygningen opføres på betingelse af:

1. *Tilbygningens Formure udføres med 36 cm hul mur med faste Binderkolonner i ikke over 47 cm indbyrdes Afstand og med ½ Sten muret Forbindelse langs Vinder og Døre, hvorhos den hule Mur maa lukkes med mindst 2 Skifter kompakt Mur under Bjælkelagenes Underlag, samt at*
2. *der til Forskalling anvendes 1" Brædder samt paa hver Bjælke med 2 Stk 3½" Søm, og at der paa Forskallingen anbringes et mindst 6 cm tykt faststampet Lerlag*

Som det fremgår, er der ikke specifikke krav til gulvkonstruktionens opbygning ud over, at forskallingen skal anbringes på et mindst 6 cm tykt faststampet lerlag. Kravet svarer til det vi erfaringsvis kender fra andre tilsvarende ejendommen opført i perioden 1890'erne og for den sags skyld også 1924. Vi bemærker, at det først var i starten af 1960'erne, at man så småt begyndte på den gulvkonstruktion, som var forløberen for den gulvkonstruktion, som vi kender i dag.

Vores forsikringstager har medsendt to fotos til Nævnet. Vi tolker, at disse fotos viser aftegning af den tidligere veranda samt det fasstampet lerlag. Det kan herefter konstateres, at konstruktionen fremstår i overensstemmelse med byggetilladelsen.

På denne baggrund må vi fastholde, at gulvkonstruktionen er opført i overensstemmelse med byggetilladelsen, og den i øvrigt ikke afviger fra andre tilsvarende ejendomme af samme alder. Konstruktionen vil i sig selv medføre, at gulvfladerne, alt efter årstiden, vil være kolde. Dette betyder, at der særligt i den kolde tid, vil dannes kondens ved gulvbelægningen. Denne mekaniske er

udtryk for en almindelig kendt følge af selve konstruktionen, og ikke udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Blot for fuldstændighedens skyld skal vi oplyse, at det forhold, at en given bygningskonstruktion ikke skulle opfylde de gældende byggetekniske krav på opførselstidspunktet ikke i sig selv, er udtryk for en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen. Det er fortsat er krav, at forholdet skal have manifesteret sig skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes punkt 18.3.

Vi må herefter fastholde, at vores forsikringstager ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For god ordnes skyld skal vi oplyse, at vi naturligvis har noteret os indholdet af vores forsikringstagers rådgivers [ingeniør] notat fra december 2017. Helt overordnet skal vi dog påpege, at [ingeniør] i sit notat tager udgangspunkt i at tilbygningen er opført i 1957, og ikke i 1924, allerede af den grund, er der ikke grundlag for at inddrage [ingeniør] notat i afgørelsesgrundlaget. Vi har derfor ikke yderligere bemærkninger til dette.

Skimmel
Som anført i det foregående er der tale om en konstruktion, som i sig vil danne kuldebroer og dermed være latent grobund for skimmelvækst.

Vores forsikringstager gør gældende, at der har været skimmelvækst på gulvet, ligesom i indeklimaet periodevist har været påvirket af en lugt i form af 'pomfritter', hvilket skulle svare til skimmel.

Vores taksatorer har ved deres besigtigelser ikke kunne verificere lugten af skimmel. Der er ved den første besigtigelse den 27. september 2017 konstateret en vag aftegning af skimmel i et hjørne i tilbygningen (bilag D), men ikke i et omfang, som kunne skabe en formodning om, at skimmelforekomsten var så udtalt, at indeklimaet i tilbygningen var påvirket og der dermed var tale om en skade, jf. ejerskifteforsikringens skadesbegreb.

Vi noterer os, at vores forsikringstager oplyser, at der er foretaget professionel rengøring af tilbygningen. Vi har imidlertid ikke modtaget nærmere oplysninger eller dokumentation for dette, herunder om der skulle være udført skimmelundersøgelser i øvrigt.

På det foreliggende grundlag må vi konstatere, at det ikke er dokumenteret eller sandsynliggjort, at den mulige skimmelforekomst har et omfang eller karakter, som i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Afslutningsvist skal vi oplyse, at vi kan forstå, at vores forsikringstager efter vores seneste besigtigelse har foretaget en ombygning af gulvkonstruktionen. Vi er ikke orienteret herom, ligesom vores forsikringstager tilsyneladende ikke har konstateret forhold, som har nødvendiggjort, at kontakte os.

Konklusion
På det foreliggende grundlag må vi i det hele fastholde, at vores forsikringstager ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

På tilsvarende måde har vi ved vores besigtigelser heller ikke kunne verificere, at der skulle være tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand. Derimod har vi konstateret, at gulvkonstruktion er opført i overensstemmelse med byggetilladelsen, og dette ikke har medført skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi må derfor fastholde, at vores forsikringstager ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at der foreligger dækningsberettigende skader."

Klageren har i brev af 17/12 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Besigtigelsesrapporten foretaget i anden omgang juni 2018 er uanvendelig, da vi havde rengjort rummet og møblerne af hensyn til vores børns helbred. Alle spor var således slettet, men det var et 'tilbud' fra GF om en sekundær vurdering. Det var spild af min tid. Jeg formoder, at Gjensidige Forsikring vil tillade os udvidet hensyn til vores børn, således deres ve og vel ikke risikeres i denne sag.

Læg mærke til, at de synlige spor i hjørnet i stuen, var på oversiden af gulvet. Det må formodes, at undersiden således har været kraftigere berørt.

Mht. årstallet nævnt iht. [ingeniør] vurdering, så må det bero på en misforståelse. Såfremt det ønskes, indhenter vi gerne en bekræftelse fra [ingeniør].

Vi har ikke iværksat en undersøgelse af svampespore, da GF selv konkluderede, at der var tale om skimmel, hvorfor det er urimeligt nu at stille dette krav. Dokumentation for rengøring er vedlagt.
…
Vi mener, at vi har sandsynliggjort, at tilbygningen ikke var udført korrekt, hvilket først blev konstateret efter at gulvet blev brudt op – dvs. der er tale om et forsikringsdækket forhold. Der var således ikke et lerlag under en større del af tilbygningen, hvilket kan ses af billedet. Større dele af den nedrevne terrasse står således frit, uden der er lagt lerlag på. Under det efterfølgende nedbrydningsarbejde bliver det 100% klart, og det kan derfor nu konstateres, at tilbygningen ikke lever op til standarden, alene ved manglende bygningsdele, og har heller ikke gjort det ved overtagelsen af ejendommen.

Vi har oplyst, at vi ikke har anvendt rummet i ca. 1 år pga. kraftige lugtmæssige gener, og på trods af rengøringen, har vi valgt at holde vore børn fra rummet. Taksator blev gjort bekendt med vores renovationsplaner ifm. samtalen omkring bekymringen for vores børns helbred. Det antager vi, må været et klart udtryk omkring vores planer for bygningen. Vi har ikke turde spille med vores børns helbred, og har således valgt at bygge om efter [ingeniør] anbefaling. Tvivler på GF ønsker, vi skal risikere vores [børns] helbred, indtil I påtager jer jeres ansvar.

Vi mener klart, at der er tale om fysiske forhold der både var aktuelle, men også giver nærliggende risiko for skade, hvor tilbygningen de facto har været uanvendelig og ophold i rummet umuliggjort. De findes mange bygninger i vores område af samme alder og standard, hvor beboerne ikke er tvunget ud af boligen pga. skimmel. Vi kan i øvrigt indkalde entreprenøren der udbedrede skaden til at bevidne, at han første gang han kom ind i rummet konstaterede, at det var skimmelramt, og det lugtede fælt. Vi mener yderligere, at skaden har været tilstede, da vi købte ejendommen. Sælger oplyste i øvrigt, at hun ikke anvendte rummet!

Vi står fuldstændigt uforstående over for, at den første taksator ikke kunne lugte skimmelen. Vi kunne lugte det, håndværkerne kunne lugte det, og rengøringsmanden kunne lugte det. Kunne det tænkes, at risikoen for at skulle udbetale forsikringspengene nedsætter lugtesansen?"

Selskabet har i brev af 8/2 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Taksators besigtigelse
Vi skal blot bemærke, at ingen af vores taksatorer anerkender, at der foreligger skimmel i stuen eller konstruktionen i øvrigt, som er udtryk for en dækningsberettigende skade

Rapport fra [ingeniør]
Den gennemgang [ingeniør] foretager i sin rapport af 19. december 2017 … tager i det hele udgangspunkt i en konstruktion opført i 1957, og ikke en konstruktion fra 1924 opført i overensstemmelse med byggetilladelse af 20. juni 1924.

Ved den først besigtigelse fik taksator i øvrigt også oplyst, at tilbygningen var opført 1957.

Det er korrekt, som anført, at vores forsikringstager, at verandaens randfundament delvist stod tilbage i jordniveau. I 1924 var det ikke praksis, at udgrave evt. tidligere fundament mv. i det omfang forholdet var uden betydning for den nye konstruktion. Der er således intet usædvanligt i dette forhold.

Oplysning om bevisbyrde
For så vidt angår bevisbyrden fremgår det både af Forsikringsaftalelovens § 22 samt betingelsernes punkt 3.3, at denne påhviler forsikringstageren. Taksator anfører dette i mail af 3. november 2017 … samt mail af 2. januar 2018 ... Forud for nævnte oplyser taksator, i mail af 10. oktober 2017 …, med reference til samtale med vores forsikringstager, hvilke firmaer, som evt. kan udføre undersøgelse og sanering af skimmelforekomst.

Rengøring
Uanset ovennævnte iværksætter vores forsikringstager rengøring den 20. marts 2018 uden at der ved samme lejlighed udføres skimmelundersøgelser. Af den medsendte regningen fra [firma] fremgår det, at der er udført 3 timers arbejde med teksten 'Rengøring efter skimmel – ca. 20 m2. Aftørring af div. Indbo', hvilket ikke umiddelbart tyder på, at der er gennemført en egentlig skimmelsanering."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Selskabets første taksator har i mail af 10/10 2017 til klageren bl.a. anført:

"Ejerskifteforsikring
Jeg besigtigede din ejendom den 27.09.2017, og vender hermed tilbage til det forhold, du har anmeldt: På det foreliggende grundlag kan vi ikke hjælpe dig mht. gulvkonstruktionen i denne tilbygning.

<u>Det jeg så ved min besigtigelse.</u>
Tilbygningen som er fra 1957 og udført med mindre ventileret krybekælder. Denne konstruktion, er så vidt jeg kan se, ikke blevet ændret siden 1957. Der ses 2 udluftningshuller i sokkel, som jf.

nutidens krav nok er i underkanten, men var normalt i 1957. Gulvet er et fyrtræsgulv på strøer, der ses ingen isolering i konstruktionen.

Det er min vurdering at den skimmel som i har oplevet på gulvbrædder, skyldes kondens på kolde overflader. Da gulvet er ventileret og uden isolering, vil dette blive koldt især om vinteren. Hvis der så er noget fugt i indeklimaet, så vil dette fugt give kondens på de kolde overflader især der hvor der kommer koldt luft ind under gulv.

Det eneste der kan gøres, er at have god varme på i dette rum og så lufte godt ud. Som vi talte om så er her nogle oplysninger på firmaer som er gode til undersøgelse af skimmel.
…
Evt. skimmelundersøgelse m.m. er på egen regning i første omgang, viser det sig at der er en skade som ejerskifteforsikringen skal dække, så betaler vi også for en evt. undersøgelse."

Klageren har i mail af 21/10 2017 til selskabets første taksator bl.a. bemærket:

"Jeg er overrasket over jeres konklusion. Du var selv overrasket over gulvets 'design' med den korte afstand mellem gulvbrædder og understøbning. Samtidig var der rester af isolering. Kan du med sikkerhed konstatere, at gulvet ikke er forsøgt underisoleret på et tidspunkt uden held samt at dette design var lovligt?"

Selskabets første taksator har i mail af 3/11 2017 til klageren bl.a. anført:

"Vores konklusion er baseret på konstruktionens alder 60 år. Jeg kan ikke med 100 % sikkerhed sige at konstruktionen ikke er ændret eller forsøgt efterisoleret, men ud fra min besigtigelse kunne der kun se mindre antal af de flamencokugler som væggene er blevet isoleret med, men ikke i et omfang som forhindre ventilationen af dette gulv."

I notat af 19/12 2017 fra klagerens ingeniør hedder det bl.a.:

"En kort beskrivelse af tilbygningen.
Tilbygningen er oplyst til at være opført i 1957. Ydervægge er hulmure opbygget af teglsten i både for og bagmur. Det formodes at sammenhæng mellem de to teglvægge er etableret med faste bindere. I hulmuren er der efterfølgende indblæst små kugler af polystyren for at mindske varmetabet gennem væggen.

Sokkel under hulmuren vurderes at være opført af enten teglsten eller beton, som efterfølgende er pudset på udvendig side. Terrændæk mod jord vurderes at være udført af beton, hvorpå trægulvskonstruktion er klodset op. Trægulv er udført af sammenpløjede gulvbrædder understøttet af træbjælker, der punktvis er klodset op på teglsten.

Umiddelbart under hulmurens afslutning er der etableret huller i muren til ventilering af gulvkonstruktionens underside. Hullerne er etableret på de to modstående sider af tilbygningen, således luften kan passere på tværs af denne. Se også vedhæftede håndskitse.

Vurdering af den samlede konstruktion.

Den etablerede ventilation under gulvene vil medføre et meget koldt gulv, så snart udendørstemperaturen falder. I blæsevejr vil luften under trægulvene blive udskiftet konstant og dermed sænke temperaturen på undersiden af trægulvet, svarende til den aktuelle udendørstemperatur.

Den kolde luft under trægulvene vil samtidig også afkøle den nederste del af bagmuren og dermed vægfeltet bagved fodpanelerne, hvor der i opholdsrummet ovenpå trægulvet vil være en stor sandsynlighed for kondensdannelse, med deraf følgende grobund for svampevækst.

Jeg vurderer at konstruktionen, selv efter byggetidens standarder, er udført uhensigtsmæssigt og ikke egnet til at afskærme et opvarmet opholdsrum mod det forekommende vejrlig i Danmark.

Konklusion
Jeg vil anbefale at de etablerede ventilationshuller lukkes. Inden dette foretages skal det eksisterende terrændæk under trægulvet, undersøges mht. kappilarbrydende effekt, samt tæthed overfor både radon og opstigende fugt fra jorden. Dette lader sig vanskeligt gøre uden at fjerne terrændækket, hvorfor jeg vurderer at det skal hugges op og nyt terrændæk med kappilarbrydende lag, radonspærre og isolering skal etableres. Herefter kan trægulvet genetableres som enten svømmende gulv eller gulv på strøer. Opholdsrummet skal undersøges for svampesporer og evt. afrenses såfremt sporeniveauet er for højt."

Selskabets første taksator har i mail af 21/12 2017 til klageren bl.a. anført:

"Jeg er stort set enig i den vurdering som ingeniør … er kommet frem til, og den stemmer også overens med min rapport dateret 10.10.2017. Der hvor vi ikke er helt enig er om denne konstruktion skiller sig væsentlig ud fra en tilsvarende konstruktion fra 1957.

For at en ejerskifteforsikring kan komme i dækning, så skal forholdet være tilstede ved overtagelsen (01.11.2013). Her kan vi hurtig blive enig om at den konstateret skimmelvækst, som kunden anmelder i 08.09.2017 ikke var tilstede ved overtagelsen.
…
Denne konstruktion har fungeret i 60 år så fra dette perspektiv, kan man ikke sige at der ved overtagelsen var en nærliggende risiko for skade på denne konstruktion.

Denne konstruktion fra 1957, stillet store krav til at holde et tørt, og varmt indeklima, ligesom andre ventileret og ikke isolerede gulvkonstruktioner fra dette tidspunkt.

Jeg kan dog kun give ingeniøren ret i et rationelt terrændæk med kappilarbrydende lag, radonspærre og isolering vil være optimalt, men Det er en klar forbedring og ikke det som kunden i dette tilfælde har købt. Ejerskifteforsikringen kan ikke hjælpe med at optimere denne gulvkonstruktion til nutidens standard."

Selskabet foretog genbesigtigelse den 27/6 2018 ved ny taksator, som i mail af 3/7 2018 til klageren bl.a. har anført:

"Vi så gulvet i tilbygningens nederste etage, i det omfang møbleringen mv. tillod det. Vi så på tilbygningen udvendigt, herunder de to huller i sokkelen. Vi var afsluttende i kælderen under den oprindelige del af beboelsen.

Gulvet i tilbygningens nederste etage fremstår i sædvanlig og god stand henset til tilbygningens opførelsestidspunkt (se nedenstående). Der kunne ikke konstateres usædvanlige forhold eller skade på gulvet. Du løftede den store hjørnesofa lidt til side. Der kunne heller ikke konstateres usædvanlige forhold eller skade på gulvet hvor gulvet blev fremvist under hjørnesofaen.

Gennem døren til naborummet i den oprindelige del af beboelsen, kunne gulvet i naborummet ses at have tilsvarende udtryk som gulvet i tilbygningens nederste etage.

Du oplyste at gulvet i tilbygningens nederste etage den seneste vinter havde haft en 'fritureagtig' lugt, og udtalte 'derfor havde tilbygningen ikke kunnet bruges i 20% af de vintre du har haft huset'. Du oplyste gulvet i tilbygningens nederste etage er blevet renset i foråret 2018 af specialfirma. Yderligere blev ikke oplyst vedrørende dette.

Du oplyste der ikke kunne ses eller lugtes skimmel ved besigtigelsen. Dette var jeg enig med dig i.

Udvendigt fremstår tilbygningen overflader uden tegn på skade. Du oplyste du havde fået overfladen udvendigt malerbehandlet og isat nye vinduer og døre efter din overtagelse 2013.

Gennem de to huller i sokkelen kunne der ikke konstateres skade. Jeg kunne se terrændækket og undersiden af brædder på et meget lokalt område, hvor det var muligt se ind i meget begrænset omfang, samtidigt med at belyse med min lommelygte.

I kælderen under den oprindelige del af beboelsen kunne der ikke ses konstruktioner tilhørende tilbygningen, idet der alene kan ses den oprindelige kælderydervæg, ind mod tilbygningen.

<u>Min revurdering af sagen</u>
Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 1.11.2013. Du anmelder forholdet (via kortfattet mail til …) den 8.9.2017.

Af tidligere fremsendte og hidtidige sagsbehandling fremgår det tilbygningen er opført 1957. Af byggesagsarkivet fremgår det at tilbygningen er opført 1924. Antagelsen om det hidtidige opførelsestidspunkt må antages at bero på en misforståelse.
…
Nederste etage oprindelig opført som havestue jf. byggesagsarkivets tegninger.

Ud fra byggesagsarkivets oplysninger skal tilbygningens etageadskillelse under nederste etage således vurderes ud fra ovenstående. Bemærk i den forbindelse tilladelsens krav om faste binderkolonner og kompakte mure mv., pkt. 1. Evt. kondens og skimmel mv. i den forbindelse samt bygningens alder og konstruktion i øvrigt, anses ikke som dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen.

Tegningen som viser tværsnittet af tilbygningens gulvkonstruktion i nederste etage og tilladelsens beskrivelse, svarer til det som kan besigtiges. Det må derfor antages gulvkonstruktionen er udført som den oprindelig er godkendt.
…

> Ved min besigtigelse kunne jeg ikke konstatere skade vedrørende gulvet i tilbygningens nederste etage, som ved overtagelsen i 2013 vurderes at have nedsat brugbarheden eller værdien nævneværdigt i forhold til et tilsvarende gulv af samme alder i normal god vedligeholdelsesstand.
> …
> Det er ikke dokumenteret, og det fremgår at tidligere fremsendte ikke, at der ved overtagelsen i 2013 har været usædvanlig skimmelforekomst i beboelsesdelens indeklima som følge af den aktuelle gulvkonstruktion i tilbygningens nederste etage."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

> **"15. Hvad er dækning betinget af**
> Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.
> …
> **18. Hvad dækker forsikringen**
> …
> **Skade**
> **18.3** Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved »skade« forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
>
> Ved »nærliggende risiko for skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1916. Der er siden udført en tilbygning, hvilket ifølge kommunens byggesagsarkiv er sket i 1924. Klageren har overtaget ejendommen den 1/11 2013 og har den 8/9 2017 anmeldt, at der er skimmelsvamp på gulvet i stuen i tilbygningen. Han har oplyst, at der forekommer mislugt, og at familien igennem længere tid har undladt at bruge rummet, blandt andet af hensyn til børnene.

Selskabets første taksator – som har taget udgangspunkt i, at tilbygningen er opført i 1957 – har i mail af 10/10 2017 anført, at gulvkonstruktionen er udført som en uisoleret strøgulvkonstruktion. Der er en mindre ventileret krybekælder, og der ses to udluftningshuller i sokkel. Taksato-

ren vurderer, at gulvet som følge af konstruktionen vil blive koldt om vinteren, hvilket kan give kondens på kolde overflader.

Klagerens ingeniør har i notat af 19/12 2017 også taget udgangspunkt i, at tilbygningen er opført i 1957. Han har anført, at terrændæk mod jord vurderes at være udført af beton, hvorpå trægulvkonstruktionen er klodset op. Der er under hulmursydervægge etableret huller til ventilation af gulvkonstruktionens underside, så luften kan passere på tværs af denne. Dette medfører et meget koldt gulv, så snart udetemperaturen falder, og der vil være stor sandsynlighed for kondensdannelse med deraf følgende grobund for svampevækst. Ingeniøren vurderer, at konstruktionen er udført uhensigtsmæssigt efter datidens byggestandarder og ikke er egnet til at afskærme et opvarmet opholdsrum mod vejrliget i Danmark. Han vurderer, at terrændækket skal hugges op og udskiftes, og at opholdsrummet skal undersøges for svampesporer og afrenses, hvis sporeniveauet er for højt.

Klageren har oplyst, at han i marts 2008 har fået foretaget skimmelrengøring ved et skadeservicefirma.

Af mail af 3/7 2018 fra selskabets anden taksator fremgår det, at der ikke kunne ses eller lugtes skimmel ved besigtigelsen. Taksatoren anfører, at det fremgår af byggesagsarkivet, at tilbygningen er opført i 1924, og at nederste etage oprindeligt var opført som havestue. Han vurderer, at tilbygningens gulvkonstruktion er udført i overensstemmelse med tegningerne i byggesagen. Han anfører, at han ikke kan konstatere skade eller usædvanlige forhold ved gulvet.

Klageren har oplyst, at han herefter har fået udskiftet gulvkonstruktionen i tilbygningen i henhold til ingeniørens anbefalinger. Han har fremlagt to fotos af det blotlagte terrændæk, hvor der i jordniveau ses dele af det gamle fundament for havestuen.

Nævnet bemærker, at forsikringstageren har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

13. 92921

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved gulvkonstruktionen i tilbygningen, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og som derfor udgør en skade i forsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilbygningen må anses for opført i 1924, og at det ikke er bevist, at konstruktionen er udført i strid med almindelig, gængs byggemåde på opførelsestidspunktet, eller at der foreligger fejl eller skader ved konstruktionen. Generne omkring nedkølede gulve – som er en følge af luftpassagen under trægulvene, og som giver risiko for dannelse af kondens og udvikling af skimmelsvamp – er efter nævnets vurdering ikke et forhold, der opfylder forsikringens skadebegreb henset til tilbygningens konstruktion og alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelsvamp i et sådant omfang, at forsikringens skadebegreb af den grund er opfyldt. Forholdet vedrørende skimmeldannelse og lugtgener er anmeldt knap 4 år efter overtagelsen, og der er ikke udført målinger af omfanget af skimmelsvamp og skimmelsvampens eventuelle påvirkning af indeklimaet. Det er ikke bevist, at der forekommer skimmelsvamp andre steder end på indvendige overflader – hvor dannelsen af skimmel efter de sagkyndige erklæringer skyldes aktuel kondens fra rumfugt. Klageren har oplyst at have udskiftet gulvkonstruktionen, og der er ikke i den forbindelse foretaget anmeldelser eller optaget bevis angående skimmelsvamp i de underliggende konstruktioner.

14. 92921

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings