Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. juni 2019 blev i sag nr. 93497:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring.

I klageskema af 3/3 2019 har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Der er konstateret skimmel i det meste af min kælder og mener ikke at tilstandsrapporten er fyldestgørende i forhold til at afdække de komplikationer man kan støde på med organiske materialer af forskellig art, som jeg senere er blevet opmærksom på i en kælder som min. Tilstandsrapporten beskriver det som et mindre forhold men da det gælder hele min kælder er det næppe en mindre ting. Der er en rapport fra [byggerådgiver], den er sendt til min forsikring som har afvist klagen af flere omgange.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Fjerne organiske materialer i kælderen, skimmel sanere og genopbygge kælderen i materialer der er åndbare, for at modvirke skimmel i fremtiden."

Selskabet har i brev/mail af 25/3 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "**1. Indledning**
> Sagen vedrører skimmelsvamp i kælderen, som er konstateret imellem puds og spånplader, efter klager har fjernet pudsen. Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning med henvisning til, at skimmelsvamp i sig selv ikke er en skade og at forholdene i kælderen ikke går ud over, hvad klager

med rimelighed kunne forvente på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten og huset alder. Klager gør gældende, at forholdet er forkert beskrevet i tilstandsrapporten og at selskabet skal fjerne organiske materialer i kælderen, skimmelsanere og genopbygge kælderen i materialer der er åndbare.

2. Forløb
Klager overtog ejendommen beliggende … den 18. oktober 2018. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Købsaftale fremlægges som bilag A.

Tilstandsrapporten blev udfærdiget på ejendommen den 23. februar 2018. Tilstandsrapporten fremlægges som bilag B.
…
Den 4. november 2018 anmeldte klager, at han havde hevet pudsen ned i kælderen og konstateret skimmelsvamp. Skadeanmeldelse vedlægges som bilag D.

Ved e-mail af 8. november 2018 meddeler selskabet, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Samme dag oplyser klager, at han er uenig, hvorfor selskabet lader en konsulent besigtige kælderen. Korrespondancen fremlægges som bilag E.

Kælderen blev besigtiget den 15. november 2018. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag F og fotos fremlægges som bilag G. Ved besigtigelsen deltog klagers byggerådgiver, som har udarbejdet en besigtigelsesrapport. Rapporten ses fremlagt af klager.

Ved e-mail af 6. december 2018 fastholder selskabet, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen, jf. Bilag H.

Den 11. december 2018 sender klager en klageskrivelse til selskabets klageafdeling. Klageafdelingen fastholder at forholdet ikke er omfattet af forsikringen. Korrespondancen med klageafdelingen fremlægges som bilag I.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen
Der er tale om en ejendom opført i 1971 med delvis kælder. Oprindeligt bestod kælderen af et hobbyrum, fordelingsgang, fyrrum og viktualierum. På et ukendt tidspunkt har man inddraget en del af hobbyrummet og indrettet et værelse samt en sauna. Ingen af rummene i kælderen er godkendt til beboelse, jf. BBR-meddelelse i bilag J.

Da klager køber ejendommen fremgår det af tilstandsrapportens punkt 5.2 og med anmærkningen K1, at 'Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst puds især ved trappen. Note: Skaden er af mindre omfang og kælderen virker i øvrigt tør.'

Dansk Boligforsikrings besigtigelseskonsulent har ved besigtigelsen den 15. november 2018 gennemgået opbygningen af væggene og gulvene i hvert rum. For en nærmere beskrivelse af konstruktionerne henvises til bilag F.

Generelt kan det siges, at der er meget organisk materiale i kælderen, som efter datidens gængse byggeskik ikke vurderes at være fugtsikret. Der er målt mellem 10-15 % træfugt i kælderen, hvil-

ket betragtes som tørt. Derudover er der målt fugt nederst i kælderydervæggen mod vest. Fugten er aftagende jo længere oppe af væggen der måles.

Dansk Boligforsikring har registreret en mindre fugtskade i gang/vindfang bag et afmonteret fodpanel.

Det er selskabets opfattelse at skaden ikke går ud over, hvad klager med rimelighed kunne forvente på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten. Derudover er der ikke registreret skader.

I rummet, hvor klager har nedtaget vægbeklædningen ses skimmelsvamp på bagsiden af beklædningen.

For så vidt angår skimmelsvamp bemærkes det, at skimmelsvamp i sig selv ikke betragtes som en skade, idet det ikke har nogen konstruktiv betydning for bygningen. Det er således uden betydning for bygningen og risiko for skade på bygningen, at der er skimmel på ydervægge.

Når ejerskifteforsikringen dækker udgifterne til sanering af skimmel, er det i tilfælde hvor skimmelsvampen er en følge af en skade på bygningen eller hvis skimmelsvampen ved overtagelsen har et sådant omfang og intensitet, at det påvirker brugbarheden af beboelsen nævneværdigt.

Det er helt sædvanligt at man kan opleve opstigende grundfugt i ældre kælder grundet datidens gængse byggeskik. Sådanne forhold udgør ikke en skade, idet det ikke afviger fra tilsvarende bygninger af samme alder og stand. Henset til bygningens alder, og de mange år der har siddet beklædning på væggene, vurderes det ikke at der er nærliggende risiko for skade på bygningen. Konsulenten vurderer i øvrigt, at kælderen generelt er i god fugtmæssig stand.

Der er endvidere ikke godtgjort, at skimmelsvampen bag bagklædningen ved overtagelsen påvirkede beboelsens indeklima i en sådan grad, at det påvirkede brugbarheden af beboelsen nævneværdigt.

Ifølge rapporten fra [byggerådgiver] gøres det gældende, at forholdet er omfattet af forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, idet forholdet er klart forkert beskrevet. Der lægges bl.a. vægt på at 'Ordet skimmel er slet ikke nævnt selvom det er velkendt at der er netop skimmel under belægninger på gulve og vægge i kældre'.

Tilstandsrapporten og ejerskifteforsikringen vedrører bygningsskader. Skimmelsvamp betragtes i sig selv ikke som en skade, idet det ikke har nogen konstruktiv betydning for bygningen. Det er således uden betydning for bygningen og risikoen for skade på bygningen, at der er skimmel på ydervægge.

Fugt kan medføre skader på organiske materialer og det er derfor selskabets opfattelse, at det er korrekt, når det er fugten som den byggesagkyndige har anmærket.

På baggrund af ovenstående er det selskabets opfattelse at forholdet er korrekt anmærket i tilstandsrapporten."

Af tilstandsrapporten fremgår det bl.a.:

"5. Kældre/krybekældre/terrændæk
5.2 Vægge K1
Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst puds især ved trappen.
Note: Skaden er af mindre omfang og kælderen virker i øvrigt tør."

Af besigtigelsesrapport af 15/11 2018 fra klagerens rådgiver fremgår bl.a.:

"**Skadeårsag/virkning:**
Ejendommen er opført i 1971. Kælderydervægge er opbygget af lecablokke og er pudset. Uden på puds har der været/er der opsat pladebeklædning på en stor del af kælderens ydervægge. Pladebeklædning er nu nedtaget på 2 vægge, og der kan konstateres skimmel. Der er tæppebelægning og belægning af plast gulve i største delen af kælderen. Her er der også skimmel under belægningen.

Tilstandsrapport:
Ingen af ovennævnte forhold er nævnt i tilstandsrapporten. Der er nævnt fugtopstigning og fugtgennemtrængning samt løst puds. Dette betegnes som i 'mindre omfang'.

Konklusion:
Skadesbegrebet er opfyldt, idet der er tale om et forhold, der er klart forkert/mangelfuldt beskrevet i tilstandsrapporten. Jf. ejerskifteforsikringen punkt 4.1; er beskrivelsen misvisende og klart ufyldestgørende så en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter eller omfang eller betydning i betragtning. Idet forholdet i tilstandsrapporten er nævnt som i mindre omfang og der er tale om skimmel under alle belægninger på gulve, og vægge, er dette forkert beskrevet. Ordet skimmel er slet ikke nævnt selvom det er velkendt at der er netop skimmel under belægninger på gulve og vægge i kældre. Dermed er der tale om, at det forsikrede har nedsat værdi ved et eventuelt salg. Forsikringsselskabet bør derfor dække skaden på ejerskifteforsikringen.

Udbedring:
Alle belægninger på gulve og vægge fjernes. Løst puds fjernes og der skimmel saneres. Herefter reetablering med åndbare materialer uden belægninger."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 15/11 2018 fremgår bl.a.:

"**ANMELDT FORHOLD:**
Kælder - skimmel generelt samt revnedannelse i kælderydervæg.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:
Huset er med delvis kælder… oprindeligt bestående af et stort hobbyrum, fordelingsgang, fyrrum, viktualie. På tidspunkt har man inddraget del af hobbyrum… indrettet et værelse samt sauna. Se billeder 1

Kælder/Gangareal:
I fordelingsgang samt trappenedgang er der monteret forsatsvæg. Denne består af kinaplade… afsluttet med glasvæv/malet (kinaplader er formentligt opsat i 70erne, senere tapetseret/malet). Se billeder 3

Kælderydervæg/nord fremstår malet i oprindelig puds… fremstår med mindre fugtaftegninger. Se billeder 4
Gulvbelægning i flere lag… nederst et ældre/oprindelig limet linoleum, her på gulvtæppe med gummibelægning. Se billeder 5
I gang/vindfang, her ses afmonteret et fodpanel… her optræder mindre fugtskade/delaminering nederst i forsatsvæggen (svarende til fodpanel højde). Se billede 6

Kælder/Stort rum (hobbyrum):
Hovedskillevæg ses beklædt med gips samt fiberplade nederst (i et hul i beklædningen anes den bagved liggende oprindelige ½ stens mur). Se billeder 7
Øvrige skillevægge (lille værelse/sauna) er udført som let væg (træskelet/plader).
Mod nord, er ydervæg i nederste meter beklædt med fiberplade. Se billeder 8
Mod vest er ydervæg strippet (FT i gang med at hugge puds af). Pågældende væg ses at have været beklædt med tapet – kinaplade – fiberplade (materialer ligger på stedet). Se billeder 9
Gulv er hovedsaligt pålagt gulvtæppe med gummi bagside (mindre område med klikgulv). Se billeder 10

Fugtmåling/indstik:
Hovedskillevæg/dørgerigt nederst… her måles 14% træfugt. Se billeder 11
Let skillevæg/fodliste… her måles 11 – 13% træfugt. Se billeder 12
Kælderydervæg nord/fastmonteret liste… her måles 10 % træfugt. Se billeder 13

Fugtmåling/Gann:
Kælderydervæg vest… nederst ved gulv måles 133 digits (hurtigt svindende opefter) Se billeder 14

Kælder/Lille rum:
Gulvbelægning i flere lag… nederst filtplader, her på gulvtæppe med gummi bagside. Se billeder 15

Fugtmåling/indstik:
Let skillevæg/fodliste… her måles 13% træfugt. Se billeder 16

Fugtmåling/Gann:
Betongulv… her måles værdier omkring 77 digits. Se billeder 17
Kælderydervæg øst nederst ved gulv… her måles værdier omkring 70 digits. Se billeder 18

Kælder/Sauna:
Vægge beklædt med profilbrædder. Gulv er belagt med spånplade. Se billeder 19

Fugtmåling/indstik:
Oprindelig hovedskillevæg/fodliste… her måles 15% træfugt. Se billeder 20
Let skillevæg/profilbrædder nederst… her måles 15% træfugt. Se billeder 21
Dørgerigt nederst… her måles 14% træfugt. Se billeder 22

Konklusion:
Med tanke på daværende byggeskik, virker kælderen fugtmæssigt i god stand (tør)… der er mindre fugtopstigning helt nederst i kælderydervæggene, men der kan ikke konstateres skader.

Kælderydervæg/vest (i område hvor FT har hugget puds af), her har væggen været beklædt fra gulv til loft… dels med tapet, dels kinaplade… som følge heraf, ses skimmel på den nedtagende tapet samt på pladerne. På samme vægflade anviser FT en mindre fin revne… denne skønnes uden konstruktiv betydning (ved genoppudsning af væg, kan man forebyggende give den noget Vandex).
Generelt er der meget organisk materiale i kælderen… dette til trods, ser konstruktionerne ud til at have fungeret (ingen nævneværdige skader)… Beklædninger/kinaplader skønnes at have været tilstede i kælderen siden 70erne.

FT har foranlediget en bygningsundersøgelse/rapport fra [byggerådgiver]… Heri beskrives beklædningerne som problematiske, at forholdene er ufyldestgørende beskrevet i TR… der er ikke udtaget/analyseret skimmelprøver. Se vedlagte rapport."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1
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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
3.5
Dækningen er betinget af:
- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:
4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået forelagt fotos fra kælderen.

Ankenævnet *for* Forsikring

7. 93497

Nævnet udtaler:

Den sikrede ejendom er opført i 1971. Klageren overtog ejendommen den 18/10 2018. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for skimmelsvamp i kælderen.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har godtgjort, at den konstaterede skimmelsvamp på overtagelsestidspunktet havde en sådan påvirkning på indeklimaet i ejendommens beboelsesrum, at forholdet i sig selv udgjorde skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har videre anført, at der i tilstandsrapporten er noteret fugtopstigning og fugtgennemtrængning af kældervægge, og at det i øvrigt ikke er usædvanligt, at der kan opleves opstigende grundfugt i en ældre kælder.

Klageren har henvist til, at hans byggerådgiver i besigtigelsesrapport af 15/11 2018 har konkluderet, at "skadesbegrebet er opfyldt, idet der er tale om et forhold, der er klart forkert/mangelfuldt beskrevet i tilstandsrapporten. … Idet forholdet i tilstandsrapporten er nævnt som i mindre omfang og der er tale om skimmel under alle belægninger på gulve, og vægge, er dette forkert beskrevet. Ordet skimmel er slet ikke nævnt selvom det er velkendt at der er netop skimmel under belægninger på gulve og vægge i kældre".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 5.2, at der vedrørende kælderens vægge er en K1-anmærkning med beskrivelsen "Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst puds især ved trappen. Note: Skaden er af mindre omfang og kælderen virker i øvrigt tør".

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 kælderen, der adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes i tilsvarende

ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet er derfor ikke omfattet af forsikringens skadesbegreb.

Nævnet finder, at det i kældre fra den tid må anses for et almindeligt accepteret forhold ved konstruktionen, at der kan opleves fugtgener i gulve og kældervægge. Nævnet bemærker i den forbindelse, at fugtgenerne er nævnt i tilstandsrapporten, og at klageren ikke har bevist, at noteringen i tilstandsrapporten er misvisende eller klart ufyldestgørende.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at den konstaterede fugt og skimmelforekomst på overtagelsestidspunktet havde et sådant omfang, at indeklimaet i ejendommens beboelsesdel var væsentligt påvirket. Forholdet udgjorde derfor ikke skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og nævnet kan derfor heller ikke på dette grundlag pålægge selskabet at dække udgifterne til skimmelsanering mv. af kælderen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen